

INFORMAÇÕES PRÉVIAS E IMPORTANTES SOBRE SEU CONSÓRCIO

1. Não há garantia quanto à data de contemplação. A contemplação é efetuada mediante Sorteio e Lance, de modo que a ADMINISTRADORA **não** comercializa cota contemplada.
2. Caso haja desistência do CONSÓRCIO antes de ser contemplado, o CONSORCIADO somente receberá parte do valor pago (descontadas as obrigações contratuais) por meio de sorteios mensais de desistentes ou no prazo de encerramento do GRUPO, nos termos da Lei nº 11.795/2008.
3. O valor da parcela pode variar em função da alteração do valor do bem de referência.
4. Após a contemplação e antes da utilização do crédito, o valor ficará aplicado e será pago com os rendimentos líquidos financeiros. Porém, se o valor do bem de referência for alterado, não haverá alteração no valor do crédito do CONSORCIADO CONTEMPLADO. Somente as parcelas serão reajustadas a fim de garantir o equilíbrio econômico-financeiro do GRUPO DE CONSÓRCIOS.
5. Para a utilização do crédito, o CONSORCIADO deverá comprovar capacidade de pagamento:
 - a. Pessoa Física: comprometimento máximo de 30% (trinta por cento) da renda líquida em relação ao valor da parcela;
 - b. Pessoa Jurídica: comprometimento máximo de 10% (dez por cento) do faturamento bruto mensal em relação ao valor da parcela;
6. Para a utilização do crédito, **não** poderá ter restrições cadastrais, devendo apresentar as garantias exigidas no CONTRATO. A ADMINISTRADORA fará a análise da situação cadastral do CONSORCIADO no momento da contemplação, devendo o CONSORCIADO apresentar a documentação constante do ANEXO I deste Contrato (Check List Pós Contemplação).
7. Está o CONSORCIADO ciente de que:
 - a. A ADMINISTRADORA na avaliação do crédito poderá solicitar a apresentação de Fiador ou Avalista como forma de garantia adicional;
 - b. **Não** poderá adquirir bens imóveis novos ou usados provenientes de leilão;
8. Que, uma vez contemplado e na posse do bem, o atraso no pagamento das parcelas mensais acarretará multa contratual e juros moratórios, estando sujeito às ações extrajudiciais e judiciais competentes (notificações e eventual consolidação da propriedade), além de negativação de seu nome junto aos Órgãos de Proteção ao Crédito.
9. Que poderá a ADMINISTRADORA, quando da assinatura da PROPOSTA, cobrar valor a título de taxa de administração antecipada, conforme previsão contida neste CONTRATO, e na Lei nº 11.795/2008.
10. Que o GRUPO DE CONSÓRCIO poderá ser constituído com créditos diferenciados.
11. Que a ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá praticar taxas de administração diferenciadas dentro do mesmo Grupo, levando em consideração o perfil do CONSORCIADO e/ou o interesse negocial da ADMINISTRADORA.
12. Que poderá a ADMINISTRADORA, condicionar a liberação do crédito a contratação do Seguro de Vida pelo CONSORCIADO e Seguro Residencial do imóvel, visando resguardar o bem imóvel adquirido e ofertado em garantia.

DEFINIÇÕES PRÉVIAS

Administradora de Consórcio: é a pessoa jurídica autorizada pelo Banco Central do Brasil a formar GRUPOS DE CONSÓRCIOS e a administrar os negócios e interesses dos CONSORCIADOS.

Alienação Fiduciária: é a forma de garantir o pagamento de uma dívida, onde o devedor se mantém na posse do bem e transfere a sua propriedade ao Credor, readquirindo-a concomitantemente à liquidação e o término de suas obrigações.

Assembleia Geral Ordinária ou AGO: é a reunião dos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO, em periodicidade determinada neste Contrato, para realização de contemplação, atendimento e prestação de informações aos CONSORCIADOS.

Assembleia Geral Extraordinária ou AGE: é a reunião dos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO, destinada à tomada de decisões sobre os assuntos indicados neste Contrato, em caráter extraordinário.

Consoiciado: é a pessoa natural ou jurídica que integra o GRUPO DE CONSÓRCIO como titular de cota numericamente identificada e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos.

Consoiciado Ativo: é o CONSORCIADO que mantém obrigações para com o Grupo de Consórcio inclusive aquele que antecipou todas as prestações, mas ainda não foi contemplado.

Consoiciado Excluído: é o CONSORCIADO que deixar de participar do grupo por desistência voluntária ou por inadimplemento contratual nos termos deste Contrato.

Contemplação: é a atribuição ao CONSORCIADO ativo do direito de utilizar o valor do crédito para aquisição de um bem imóvel ou para realização de reforma ou construção, bem como, no caso de CONSORCIADO excluído, para restituição de parcelas pagas, na forma prevista neste Contrato.

Cota: é a fração correspondente à participação numericamente identificada de cada CONSORCIADO no GRUPO DE CONSÓRCIO.

Crédito: é o valor correspondente ao preço do Bem Objeto na data da AGO em que ocorrer a contemplação, colocado à disposição do CONSORCIADO contemplado ativo para aquisição de Bem Imóvel, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira prevista neste Contrato.

Fundo Comum: é a soma de importâncias recolhidas pelos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO que se destinam às contemplações.

Fundo de Reserva: é o percentual aplicado sobre o valor do bem objeto, pago pelos Consoiciados, com objetivo de constituir um fundo auxiliar, a ser utilizado nas situações definidas neste Contrato.

Grupo de Consórcio: é a reunião de pessoas naturais e/ou jurídicas, reunidas pela Administradora, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, por meio de autofinanciamento.

Seguro de Vida - Prestamista: é o seguro contratado pela ADMINISTRADORA, na qualidade de estipulante, que tem como objetivo, em caso de morte, garantir uma indenização correspondente à quitação do saldo devedor, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada.

Seguro de Quebra de Garantia: é o seguro contratado pela ADMINISTRADORA, na qualidade de estipulante, com objetivo de, em caso de inadimplência dos Consoiciados ativos contemplados, garantir o recebimento, pelo GRUPO DE CONSÓRCIO, dos valores devidos, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada.

Taxa de Administração: é a remuneração paga pelo CONSORCIADO à ADMINISTRADORA pelos serviços prestados na formação, organização e administração dos interesses do GRUPO DE CONSÓRCIO.

ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO SICOOB PARANÁ LTDA., devidamente autorizada a constituir Grupos de Consórcio pelo Banco Central do Brasil, através do Certificado de Autorização nº 0801409288, de 19/05/2010, com sede na Avenida Duque de Caxias, nº 882, Sobreloja 2, Novo Centro, cidade de Maringá, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.228.808/0001-00, com funções de gestora dos negócios do Grupo de Consórcio e mandatária de seus direitos a quem representa ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados, e para execução do presente contrato, elaborado em conformidade com a Lei nº 11.795/2008 e Circular nº 3.432/2009 do Banco Central do Brasil.

CONSORCIADO

O CONSORCIADO é a pessoa natural ou jurídica, devidamente qualificada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que integra o GRUPO DE CONSÓRCIO, como titular de cota numericamente identificada, assumindo a obrigação de contribuir para o alcance integral de seus objetivos, na forma estabelecida no presente CONTRATO.

PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO

A PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO é o instrumento pelo qual o PROPONENTE, doravante denominado CONSORCIADO, formaliza seu ingresso e participação em Grupo de Consórcio, proposta esta que se aperfeiçoará em CONTRATO na data da constituição do Grupo de Consórcio, conforme previsto na Lei 11.795/2008.

CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO

1 – O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO é o instrumento que, firmado pelo CONSORCIADO e pela ADMINISTRADORA de consórcio, cria vínculo jurídico obrigacional entre as partes e pelo qual o CONSORCIADO formaliza seu ingresso em Grupo de Consórcio, estando nele expressas as condições de operação de Consórcio, bem como os direitos e deveres das partes contratantes.

- I. O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO em GRUPO DE CONSÓRCIO aperfeiçoar-se-á na data de constituição do GRUPO;
- II. O presente CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO de CONSORCIADO contemplado é título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 10, § 6º, da Lei nº 11.795/2008;
- III. A ADMINISTRADORA entregará ao CONSORCIADO, no ato da assinatura da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, 1 (uma) via impressa do presente CONTRATO, registrado no cartório competente, tomando previamente, ciência integral de todas as condições previstas nele.

2 – O CONSORCIADO poderá desistir de sua participação no GRUPO, no prazo de 7 (sete) dias, contados da assinatura da Proposta de Participação, desde que tenha a mesma sido formalizada fora das dependências da ADMINISTRADORA e ainda que o CONSORCIADO não tenha participado da Assembleia Geral Ordinária.

GRUPO DE CONSÓRCIO

3 – O GRUPO DE CONSÓRCIO é a reunião de pessoas naturais e jurídicas em Grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, promovida por ADMINISTRADORA de Consórcio, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens ou serviços, por meio de autofinanciamento.

4 – O GRUPO DE CONSÓRCIO, doravante denominado simplesmente de GRUPO, é possuidor das seguintes características, aceitas expressamente pelas partes:

- I. É uma sociedade não personificada, constituída na data da realização da 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, para os fins indicados na Cláusula 3.
- II. É autônomo em relação aos demais Grupos administrados, possuindo patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro Grupo, nem com o da ADMINISTRADORA;
- III. O interesse do GRUPO prevalece, em qualquer circunstância, sobre os interesses individuais dos CONSORCIADOS;

5 – As regras gerais de organização, de funcionamento e de administração valem uniformemente e obrigam a todas as partes: o GRUPO DE CONSÓRCIO, o CONSORCIADO individualmente e a ADMINISTRADORA.

CONSTITUIÇÃO DO GRUPO DE CONSÓRCIO

6 – O GRUPO DE CONSÓRCIO será constituído formalmente na data da 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO), denominada Assembleia de Constituição, convocada pela ADMINISTRADORA, após a adesão de CONSORCIADOS em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira para o GRUPO. É admitida a formação de Grupos:

- I. Com créditos de valores diferenciados, observado que o crédito de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do GRUPO, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor;
- II. Com Taxa de Administração diferenciada, em percentuais estabelecidos a critério da ADMINISTRADORA.

7 – O número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS de cada GRUPO, na data de sua constituição, o qual não será alterado ao longo de sua duração, será o resultado da multiplicação do número de meses fixado para sua duração pela quantidade média de créditos previstos para CONTEMPLAÇÃO no período. Assim, pela divisão do número máximo de participantes pelo número de meses de duração do GRUPO, obtém-se o número previsto de contemplações por ASSEMBLEIA.

- I. O GRUPO DE CONSÓRCIO terá o prazo de duração estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO;
- II. O número máximo de cotas de CONSORCIADOS ATIVOS de cada GRUPO será indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO.

8 – O GRUPO DE CONSÓRCIO será constituído pelo ingresso de pessoas naturais e/ ou jurídicas, na qualidade de CONSORCIADOS, mediante adesão por assinatura da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO e, desde que atendam aos seguintes critérios:

- I. Apresentar condições para a tomada de crédito;
- II. Não poderá apresentar desabonos de crédito nos órgãos de proteção ao crédito (ex.: Serasa e SPC);
- III. Capacidade de Pagamento:
 - a. Pessoa Física: O CONSORCIADO individualmente poderá comprometer no máximo 30% (trinta por cento) da renda líquida em relação ao valor da parcela ou a soma das parcelas, quando o CONSORCIADO possuir mais de uma cota;
 - b. Pessoa Jurídica: Não poderá ultrapassar 10% (dez por cento) do faturamento bruto mensal, condicionado ao valor da parcela ou a soma das parcelas, quando o CONSORCIADO possuir mais de uma cota.

9 – O percentual de cotas de um mesmo CONSORCIADO em um mesmo GRUPO em relação ao número máximo de cotas de CONSORCIADOS ATIVOS, fica limitado a 10% (dez por cento), podendo a ADMINISTRADORA a seu critério, fixar percentual menor.

10 – A ADMINISTRADORA exigirá do CONSORCIADO, por ocasião da ADESÃO ao GRUPO DE CONSÓRCIO, declaração de situação econômico-financeira compatível com a participação no GRUPO, sem prejuízo, no momento da CONTEMPLAÇÃO, de nova análise econômico-financeira, e da apresentação dos demais documentos previstos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

11 – No ato da assinatura do presente instrumento será cobrada a 1ª (primeira) prestação, cuja importância, acrescida dos rendimentos financeiros, será considerada definitivamente paga na data da primeira AGO do Grupo.

12 – O GRUPO deverá ser constituído no prazo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura deste instrumento. Caso isso não ocorra, as importâncias pagas serão restituídas a partir do primeiro dia útil seguinte a esse prazo, acrescidas dos rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

13 – A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO, em qualquer hipótese, somente poderá concorrer ao sorteio ou lance após a CONTEMPLAÇÃO de todos os demais CONSORCIADOS. O disposto nesta Cláusula aplica-se, inclusive:

- I. Aos administradores e pessoas com função de gestão na ADMINISTRADORA;
- II. Aos administradores e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas ou controladoras da ADMINISTRADORA;
- III. Às empresas coligadas, controladas ou controladoras da ADMINISTRADORA;

REAJUSTE DO VALOR DO BEM

14 – O reajuste do preço do Bem será efetuado a cada 12 (doze) meses, contados a partir da data de constituição do Grupo de Consórcio com a realização da primeira AGO, pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, divulgado pela FGV.

- I. Se o índice estabelecido acima for extinto ou deixar de ser publicado e não for substituído oficialmente, a ADMINISTRADORA deverá convocar Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a escolha de um novo indicador para substituí-lo, ficando a ADMINISTRADORA isenta de quaisquer responsabilidades por eventuais perdas e danos enquanto não for deliberada a escolha do novo indicador econômico.

OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

15 – A ADMINISTRADORA deverá:

- I. Colocar à disposição dos CONSORCIADOS na AGO, cópia do seu último balancete patrimonial, remetido ao Banco Central, bem como da respectiva Demonstração dos Recursos de Consórcios do Grupo e, ainda, da Demonstração das Variações nas Disponibilidades do Grupo, relativas ao período compreendido entre a data da última Assembleia e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da Assembleia do mês. Esses documentos deverão ser autenticados mediante assinatura dos diretores e do responsável pela contabilidade e serão acompanhados das notas explicativas e do parecer de auditoria independente, quando for o caso;
- II. Lavrar atas das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e termos de ocorrência;
- III. Proceder a definitiva prestação de contas do GRUPO, quando do seu encerramento;
- IV. Encaminhar ao CONSORCIADO ATIVO, juntamente com o documento de cobrança de prestação, a Demonstração dos Recursos do Consórcio do Grupo, bem como a

Demonstração das Variações nas Disponibilidades de Grupos, ambos referentes ao próprio GRUPO, os quais servirão de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao Banco Central do Brasil;

- V. Efetuar o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos GRUPOS DE CONSÓRCIO, inclusive os depósitos bancários;
- VI. Adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução de garantias, se o CONSORCIADO CONTEMPLADO que tiver utilizado seu crédito atrasar 1 (uma) ou mais prestações, consecutivas ou não, e/ou acumular diferenças de prestações em montante equivalente;

16 - Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a ADMINISTRADORA deverá vendê-lo e o produto da venda será destinado ao pagamento das prestações em atraso, vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas neste CONTRATO, observando-se que:

- I. Se resultar saldo positivo, a importância respectiva será atribuída ao CONSORCIADO;
- II. Se insuficiente, o CONSORCIADO permanecerá responsável pelo pagamento do débito.

REPRESENTAÇÃO

17 – O GRUPO DE CONSÓRCIO, por ser Sociedade Não Personificada, será representado pela ADMINISTRADORA, conforme o disposto no § 1º do artigo 3º da Lei 11.795/08 em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para o fiel cumprimento dos termos e das condições estabelecidos neste **CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO**.

18 – O CONSORCIADO outorga poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo nas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS, quando ausente, podendo assinar lista de presença, votar e deliberar sobre as matérias pertinentes e praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato.

19 – A representação do CONSORCIADO ausente na ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA deverá se dar por meio de procuração, a qual deverá conter poderes específicos, dentre eles, obrigatoriamente, informações referentes ao dia, à hora, ao local e assuntos a serem deliberados. Tal documento é necessário ainda que o representante do CONSORCIADO ausente seja a própria ADMINISTRADORA.

FUNDO COMUM

20 – O CONSORCIADO ATIVO contribuirá, a título de FUNDO COMUM, com 100% (cem por cento) do valor atualizado do BEM OBJETO, através de amortizações, de acordo com as disposições previstas na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e neste CONTRATO.

21 - O FUNDO COMUM será constituído pelos seguintes recursos:

- I. Importâncias destinadas especificamente à sua formação, recolhidas juntamente com a prestação mensal;
- II. Rendimentos de aplicação financeira de recursos do próprio FUNDO COMUM;
- III. 50% (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros e multas decorrentes de atraso no pagamento das prestações, conforme previsto na Cláusula 35 deste CONTRATO;
- IV. Da aplicação de Cláusula penal ao valor do crédito do CONSORCIADO EXCLUÍDO, nos termos da disposição contida na Cláusula 55.

22 - Os recursos do FUNDO COMUM serão utilizados para:

- I. Pagamento do CRÉDITO aos CONSORCIADOS CONTEMPLADOS;
- II. Pagamento de crédito em espécie nas hipóteses previstas neste CONTRATO;
- III. Pagamento de despesas na forma na Cláusula 103, inciso I, com parte do crédito não utilizado pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO;
- IV. Devolução aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS de valores recolhidos a título de formação deste fundo, por ocasião da CONTEMPLAÇÃO ou encerramento do GRUPO, conforme previsto neste CONTRATO;
- V. Devolução aos CONSORCIADOS ATIVOS, do saldo financeiro existente do encerramento do GRUPO, proporcional às prestações pagas;

FUNDO DE RESERVA

23 – O CONSORCIADO ATIVO contribuirá, a título de FUNDO DE RESERVA, com o percentual total estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, calculado sobre o valor atualizado o BEM OBJETO, através de amortizações, de acordo com as disposições previstas na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e neste CONTRATO.

24 - O FUNDO DE RESERVA será constituído pelos seguintes recursos:

- I. Importâncias destinadas especificamente à sua formação, recolhidas juntamente com a prestação mensal;
- II. Rendimentos da aplicação financeira dos recursos do próprio Fundo de Reserva.

25 - Os recursos do FUNDO DE RESERVA serão utilizados, para:

- I. Pagamento de prêmio de seguro para cobertura de inadimplência de prestações de consorciados contemplados, se for o caso;
- II. Pagamento de despesas bancárias e demais impostos e tributos relativos à movimentação financeira do GRUPO;
- III. Pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento do CRÉDITO do GRUPO, nos termos deste CONTRATO;
- IV. Cobertura de eventual insuficiência de recursos do FUNDO COMUM, nas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS;
- V. Contemplação, por sorteio, desde que não comprometida a utilização do Fundo de Reserva para as finalidades previstas nos itens I a IV;

26 – O fundo de reserva e fundo comum deverão ser contabilizados separadamente.

ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO EM ANDAMENTO

27 – O CONSORCIADO que for admitido em GRUPO em andamento, substituindo ao CONSORCIADO desistente ou excluído, ficará obrigado ao pagamento de todas as parcelas previstas no Contrato, observado o seguinte:

- I. As parcelas a vencer deverão ser recolhidas normalmente, na forma prevista para os demais CONSORCIADOS do GRUPO;
- II. O valor referente às parcelas vencidas anteriormente à adesão do novo CONSORCIADO, será diluído em sua cota, nas parcelas vincendas durante o prazo restante do plano.

PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS E DEMAIS ENCARGOS

28 – As obrigações e os direitos do CONSORCIADO que tiverem expressão pecuniária serão identificados em percentual do preço do bem referenciado no Contrato, nos termos do artigo 27, § 1º da Lei nº 11.795/2008.

29 – O CONSORCIADO ATIVO obriga-se ao pagamento de uma contribuição pecuniária, em periodicidade definida na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que é composta pelos valores correspondentes ao FUNDO COMUM, FUNDO DE RESERVA, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA, SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, se for o caso, e demais encargos previstos neste CONTRATO.

- I. O valor destinado ao FUNDO COMUM corresponderá ao resultado da divisão do Preço do Bem referenciado, atualizado na forma da Cláusula 14, pelo total de prestações fixadas para a duração do grupo, podendo o percentual destinado ao FUNDO COMUM, que compõe o valor da parcela ser distribuído de maneira não linear, desde que previsto na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;
- II. O valor destinado ao FUNDO DE RESERVA, será calculado por percentual fixo, determinado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, e dividido pelo total de prestações do plano de consórcio, a fração encontrada será aplicada sobre o valor do bem vigente na data da respectiva AGO. O percentual destinado ao FUNDO DE RESERVA que compõe o valor da parcela poderá ser distribuído de maneira não linear, desde que previsto na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;
- III. O valor da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será o percentual indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO sobre o valor do bem, na data da respectiva AGO, fracionado pelo período de duração do plano de consórcio e sobre valores que venham a ser transferidos do FUNDO DE RESERVA para o FUNDO COMUM. O percentual destinado à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO que compõe o valor da parcela poderá ser distribuído de maneira não linear, desde que previsto na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

30 – O CONSORCIADO estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos:

- I. Prêmio de seguro de vida em grupo, de seguro para cobertura de inadimplência de prestações de consorciados contemplados, seguro danos físicos ao imóvel, na forma estabelecida na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;
- II. Taxa sobre os recursos não procurados pelos CONSORCIADOS;
- III. Diferença de prestação, na forma das Cláusulas 41 e 42;
- IV. Despesas com a elaboração da escritura pública de compra e venda das garantias prestadas, ou do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, bem como dos respectivos registros no cartório imobiliário, despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito e recolhimento de taxas, emolumentos e tributos de qualquer espécie, devidamente comprovadas;
- V. Despesas decorrentes de serviços prestados pela ADMINISTRADORA, ou ainda, por terceiros contratados ou conveniados a ADMINISTRADORA, tais como: serviços de vistorias e avaliações físicas de imóveis, despesas com análise jurídica da documentação necessária para aquisição de imóveis com Carta de Crédito do Grupo de Consórcio, etc.;
- VI. Despesas com a emissão de certidões e emolumentos de cartórios, como reconhecimento de firmas e autenticações, quando for o caso, devidamente comprovadas;
- VII. Despesas referentes à emissão e entrega de segunda via de documentos relacionados a este Contrato de Participação, quando solicitados pelo Consorciado;
- VIII. Taxa de cessão do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, no montante de 1% (um por cento) calculado sobre o SALDO DEVEDOR, respeitado o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais);
- IX. Taxa de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia, relativa à substituição do BEM, no montante de 1% (um por cento) calculado sobre o valor do SALDO DEVEDOR, respeitado o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais);
- X. Despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento do crédito do Grupo;
- XI. Custas de Cobrança Amigável efetuada por escritório de cobrança de até 10% (dez por cento), calculados sobre o valor atualizado das prestações em atraso;

- XII. Custas de notificação e honorários advocatícios de até 20% (vinte por cento), calculadas sobre o valor atualizado das prestações em atraso ou do valor total cobrado no caso de vencimento antecipado da dívida. Na cobrança extrajudicial, o mesmo valor será devido se o CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO atrasar 1 (uma) ou mais prestações consecutivas ou não, e/ou se ele acumular diferenças de prestações em montante equivalente;
- XIII. Valor correspondente à infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, nos termos da Cláusula 55;
- XIV. Valor correspondente à penalidade por quebra contratual, nos termos da Cláusula 56;
- XV. Taxa de Administração antecipada, se for o caso;
- XVI. Taxa de permanência sobre os valores não procurados pelos Consorciados;
- XVII. Outras taxas, tarifas ou despesas de responsabilidade do CONSORCIADO, devidamente comprovadas pela ADMINISTRADORA.

VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES

31 – A ADMINISTRADORA manterá o CONSORCIADO ATIVO informado a respeito das datas de vencimento das prestações do GRUPO e de realização das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS, por meio de calendário regularmente distribuído ou instrumento assemelhado.

32 – O vencimento das prestações recairá até o 10º (décimo) dia útil que anteceder às datas de realização das respectivas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS que, caso coincida com dia não útil, passará automaticamente para o 1º (primeiro) dia útil subsequente.

33 – O CONSORCIADO poderá efetuar o pagamento de suas prestações mensais mediante débito automático em conta de depósito ou por meio de boleto bancário.

- I. O CONSORCIADO que optar pela cobrança das prestações mensais mediante débito automático em conta de depósito deverá provisionar saldo disponível suficiente para quitação integral da prestação até a data do vencimento. Após o vencimento serão acrescidos ao valor da prestação os encargos previstos na Cláusula 35.
- II. Na hipótese do CONSORCIADO não provisionar saldo disponível suficiente em sua conta de depósito para pagamento do valor da prestação mensal na data do seu vencimento, o pagamento será considerado em atraso, impossibilitando o CONSORCIADO de participar da AGO. Após o vencimento da prestação, o pagamento deverá ser efetuado mediante boleto bancário, acrescido de todos os encargos previstos neste CONTRATO.
- III. Na hipótese do CONSORCIADO optar pelo pagamento das prestações por meio de boleto bancário, a ADMINISTRADORA promoverá seu envio para o endereço do CONSORCIADO.

34 – No caso de perda, extravio, atraso ou não recebimento do boleto bancário, o CONSORCIADO deverá providenciar a emissão da 2ª (segunda) via por meio da Internet, no endereço eletrônico www.consorciunicoob.com.br ou na ADMINISTRADORA, até a data do vencimento da prestação, respondendo pelos encargos previstos na Cláusula 35 deste CONTRATO, na hipótese de atraso do pagamento.

PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO

35 – A prestação mensal paga após a data de vencimento, terá seu valor atualizado de acordo com o preço do Bem Objeto indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da AGO subsequente à data do pagamento e acrescida de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.

36 – Os valores recebidos relativos a juros e multas, serão destinados em igualdade ao Grupo e à ADMINISTRADORA.

37 – O CONSORCIADO ativo não contemplado que não efetuar o pagamento da prestação até a data de seu vencimento, ou encontrar-se com qualquer uma das prestações anteriores em aberto, ou se as mesmas forem quitadas após a data do seu respectivo vencimento, ou ainda tenha pago valor inferior a 80% (oitenta por cento) do valor integral da referida prestação, ficará impedido de concorrer a contemplação, quer seja por sorteio ou lance na respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

38 – Se o CONSORCIADO ATIVO contemplado que, já tenha utilizado o seu crédito, atrasar o pagamento de 1 (uma) ou mais prestações e/ou possuir diferenças de prestações no montante equivalente, ficará sujeito:

- I. Aos encargos previstos na Cláusula 35;
- II. À antecipação de todo o seu saldo devedor;
- III. Aos encargos estabelecidos nos incisos X a XII da Cláusula 30 deste contrato;
- IV. A inclusão de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, Serasa, etc.);
- V. Adoção imediata dos procedimentos legais necessários a execução das garantias, inclusive a Consolidação da Propriedade em favor da ADMINISTRADORA CREDORA;

39 – O atraso no pagamento da prestação mensal do CONSORCIADO contemplado ativo que já tenha utilizado o crédito, implicará a suspensão do envio dos boletos/demonstrativos mensais subsequentes, devendo o CONSORCIADO contemplado ativo regularizar as prestações em atraso diretamente no escritório de cobrança contratado pela ADMINISTRADORA. Após a regularização, os boletos/demonstrativos mensais voltarão a ser enviados normalmente.

DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO PAGA E MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO

40 – O total correspondente às importâncias pagas pelo CONSORCIADO que, em face da alteração do preço do BEM OBJETO vigente à data da AGO, resulte em percentual maior ou menor ao estabelecido para pagamento da prestação mensal, denomina-se diferença de prestação.

41 – São consideradas diferenças de prestação, as importâncias recolhidas a menor ou a maior em relação ao preço do BEM OBJETO referenciado no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da realização da AGO e decorrente de alteração do preço do bem:

- I. Entre a data de vencimento da prestação mensal e a respectiva AGO de CONTEMPLAÇÃO;
- II. Após a emissão dos demonstrativos mensais das prestações ordinárias;

42 – A diferença de prestação pode também decorrer da variação do saldo do FUNDO COMUM do GRUPO DE CONSÓRCIO, que passar de uma para outra AGO, em relação à variação ocorrida no preço do BEM OBJETO, verificada nesse período.

- I. Ocorrendo aumento do preço do Bem, a eventual deficiência do saldo do FUNDO COMUM será coberta pelos recursos do Fundo de Reserva do Grupo de Consórcio ou, se inexistente ou insuficiente, por rateio entre os Consorciados do Grupo. Na ocorrência dessa situação, é devida a cobrança de parcela relativa à remuneração da ADMINISTRADORA sobre as transferências do Fundo de Reserva e sobre o rateio entre os participantes;
- II. Ocorrendo redução no preço do Bem, o excesso de saldo do Fundo Comum ficará acumulado para a AGO seguinte e será compensado na prestação subsequente, mediante rateio entre os Consorciados do Grupo, sendo o excesso de Taxa de Administração compensado proporcionalmente.
- III. O valor da prestação referente ao Fundo de Reserva, não será objeto de cobrança suplementar ou compensação, no caso de elevação ou redução no valor do preço do Bem;
- IV. As importâncias pagas pelo Consorciado na forma do disposto no inciso I desta Cláusula, serão escrituradas destacadamente em sua conta corrente.

43 – A diferença de prestação de que tratam as Cláusulas 41 e 42, convertida em percentual do preço do bem imóvel será cobrada ou compensada até o vencimento da 2ª parcela que se seguir à sua verificação.

ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO E DO SALDO DEVEDOR

44 – O CONSORCIADO ativo poderá antecipar o pagamento do saldo devedor, na sua ordem inversa, a contar da última prestação, no todo ou em parte, nas seguintes situações:

- I. Mediante lance vencedor;
- II. Com parte do crédito quando da compra de bem de valor inferior ao indicado neste CONTRATO;
- III. Ao solicitar a conversão do crédito em espécie após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, conforme o disposto na Cláusula 100 do presente contrato.
- IV. Por antecipação das prestações vincendas, seja CONSORCIADO contemplado ou não;

45 – Na modalidade do inciso I da Cláusula 44 o CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá fazer opção da quitação na ordem direta, reduzindo seu percentual de contribuição mensal, depois de amortizado o valor do seu lance do saldo devedor, no caso em que o Grupo de Consórcio tiver essa modalidade.

46 – O saldo devedor compreende o valor não pago das prestações, complementos, diferenças de atualização de carta de crédito, objeto do plano e outras obrigações mencionadas neste Contrato.

47 – No caso de quitação do saldo devedor pela seguradora, quando da utilização do seguro de vida do CONSORCIADO não contemplado, a indenização será automaticamente ofertada como lance para a próxima AGO. Na hipótese da cota não ter sido contemplada por meio do lance ofertado, a indenização será creditada como antecipação de parcelas, quitando-se o saldo devedor da cota, o que não dará direito de exigir a contemplação, devendo aguardá-la por SORTEIO, de acordo com as regras estipuladas neste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

48 – **A antecipação de pagamento de prestações do CONSORCIADO ATIVO NÃO CONTEMPLADO não lhe dará o direito de exigir CONTEMPLAÇÃO, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações na forma estabelecida nas Cláusulas 41 e 42, bem como pelas demais obrigações previstas neste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;**

49 – A quitação total do saldo devedor pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO ATIVO, cujo crédito tenha sido utilizado, será efetivada na data da realização da AGO que se seguir ao respectivo pagamento, isso para se apurar eventual saldo devedor residual em razão do aumento do preço do BEM OBJETO ou, ainda, eventual crédito a ser restituído na hipótese de redução do preço do BEM OBJETO, o que depois de feito, ensejará a liberação das garantias ofertadas.

50 – A quitação de prestações e/ou liquidação antecipada do saldo devedor da cota não ensejará desconto de valores cobrados a título de SEGUROS, FUNDO DE RESERVA E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

EXCLUSÃO DO CONSORCIADO ATIVO

51 – O CONSORCIADO ATIVO NÃO CONTEMPLADO que, mediante declaração por escrito, desistir de participar do GRUPO DE CONSÓRCIO, será dele excluído para todos os efeitos.

- I. Na hipótese de a solicitação de desistência ser formalizada em até 7 (sete) dias após a assinatura do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e desde que não tenha ocorrido sua participação na primeira AGO, o valor correspondente à primeira parcela paga será devolvido,

acrescido dos rendimentos financeiros do período.

52 – O CONSORCIADO ATIVO não contemplado poderá ser excluído do GRUPO, por:

- I. Deixar de cumprir suas obrigações financeiras correspondentes a 2 (duas) prestações, consecutivas ou não, ou por acumular diferenças de prestações em montante equivalente. A exclusão será feita de forma automática.
- II. Prestação de informações falsas e/ou falsificação de documentos objetivando fraudar os requisitos para especificação ou execução do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO ou ainda, para obtenção de condições diferentes das que tem direito;
- III. Insolvência, falência, condenação por peculato ou crime contra patrimônio;

53 – O CONSORCIADO EXCLUÍDO poderá ser readmitido no GRUPO, desde que haja vaga disponível e mediante pagamento das prestações e diferenças de prestações vencidas pendentes, ou a critério da ADMINISTRADORA, por meio de rateio proporcional nas prestações vincendas e atualizadas na forma deste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, no prazo remanescente para o término do GRUPO.

54 – No caso de exclusões de CONSORCIADOS, o GRUPO continuará funcionando no mesmo prazo estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e com qualquer número de CONSORCIADOS ATIVOS, sem prejuízo da possibilidade de convocação de AGE para deliberar sobre seu encerramento.

55 – Caso o CONSORCIADO ATIVO incorra nas hipóteses previstas na Cláusula 52, sendo considerado EXCLUÍDO, caracterizará infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, sujeitando-se assim, a título de Cláusula Penal, a pagar ao GRUPO DE CONSÓRCIO a importância equivalente a 10% (dez por cento) do valor a que tiver direito, apurada de acordo com a Cláusula 57, em conformidade com o disposto no artigo 53, parágrafo 2º, do Código de Defesa do Consumidor.

56 – Sem prejuízo do disposto na Cláusula 55 ficará, ainda, o CONSORCIADO EXCLUÍDO sujeito ao pagamento, em favor da ADMINISTRADORA, do valor correspondente a até 10% (dez por cento) do que tiver direito a receber. Tal valor refere-se à penalidade por quebra contratual e ressarcimento de despesas na distribuição da COTA referente à sua participação.

57 – Ao CONSORCIADO EXCLUÍDO, ou aos seus sucessores, serão devolvidas as quantias por ele pagas ao FUNDO COMUM, mediante CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO ou no prazo de 60 (sessenta) dias da distribuição do último crédito do grupo, respeitadas as disponibilidades de caixa, e apuradas da seguinte forma:

- I. Será aplicado o percentual amortizado sobre o PREÇO DO BEM OBJETO, referente ao FUNDO COMUM vigente na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO ou na data da AGO em que ocorrer a última assembleia do GRUPO, acrescido dos rendimentos líquidos de sua aplicação financeira, obtidos entre a data em que foi colocado à disposição e ao dia anterior ao da devolução;
- II. Do valor apurado conforme inciso anterior serão descontadas ainda, em favor do GRUPO DE CONSÓRCIO, as importâncias que resultarem da aplicação da cláusula penal estabelecida na Cláusula 55 e, em favor da ADMINISTRADORA, aquelas a título de penalidade por quebra contratual e ressarcimento de despesas na distribuição da COTA, previstas na Cláusula 56.

58 – Não serão devolvidos os valores que não foram destinados à formação do FUNDO COMUM, quais sejam: os valores pagos referentes ao fundo de reserva, taxa de administração, multas e juros, prêmios de seguros e demais previstos na Cláusula 30 deste instrumento.

ALTERAÇÃO DO CRÉDITO POR OPÇÃO DO CONSORCIADO NÃO CONTEMPLADO

59 – O CONSORCIADO ATIVO NÃO CONTEMPLADO poderá solicitar, em no máximo 2 (duas) oportunidades, alterar o valor do crédito do BEM OBJETO referenciado em CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, para outro de menor ou de maior valor, observadas cumulativamente, as seguintes condições:

- I. Expressa anuência da ADMINISTRADORA;
- II. Pertencer à mesma classe do BEM OBJETO originalmente contratado e desde que integrante do mesmo GRUPO DE CONSÓRCIO, de acordo com as faixas de créditos estabelecidas no GRUPO;
- III. A diferença de valor do novo BEM OBJETO é limitada ao menor e ao maior valor dos bens objeto já estabelecidos para o GRUPO DE CONSÓRCIO;
- IV. O novo BEM OBJETO deve ter valor não inferior ao valor atualizado das contribuições pagas ao FUNDO COMUM do GRUPO, na data da AGO anterior ao pedido da mudança;

60 – A alteração do BEM OBJETO implicará no recálculo do percentual amortizado pelo CONSORCIADO ATIVO, com base no valor do novo BEM OBJETO, vigente na data da AGO anterior ao pedido de alteração, observado que:

- I. Não havendo saldo devedor, o CONSORCIADO ATIVO terá direito a contemplação somente por SORTEIO, ficando sujeito, até a utilização do CRÉDITO, ao pagamento de diferenças de prestação, previstas na Cláusula 41;
- II. Caso o preço do novo BEM OBJETO seja de valor inferior, resultando na redução do percentual devido, o CONSORCIADO ficará limitado, para efeito de oferta de lance máximo, a este percentual, de forma regressiva, a medida do pagamento das PRESTAÇÕES.

CONTEMPLAÇÃO

61 – A CONTEMPLAÇÃO é a atribuição ao CONSORCIADO ATIVO do direito de utilizar o crédito para aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, realizada por meio de SORTEIO ou LANCE. É ainda a atribuição ao CONSORCIADO EXCLUÍDO do direito à devolução do valor equivalente às prestações pagas com as respectivas deduções, sendo realizada, exclusivamente por meio de SORTEIO, com base nas datas das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS respectivas.

62 – O CONSORCIADO ATIVO será contemplado com um crédito equivalente ao valor do BEM OBJETO referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da respectiva AGO. O CONSORCIADO EXCLUÍDO será contemplado com um crédito parcial, de valor equivalente ao percentual amortizado do BEM OBJETO, referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO, com os acréscimos e deduções previstos expressamente neste CONTRATO.

63 – Após a contemplação, o crédito correspondente à CARTA DE CRÉDITO estará sujeito apenas à atualização dos rendimentos financeiros de sua aplicação, enquanto não utilizado. As parcelas por sua vez, serão reajustadas de acordo com o valor do BEM OBJETO, a fim de garantir o equilíbrio econômico-financeiro do GRUPO DE CONSÓRCIO.

64 – A CONTEMPLAÇÃO está condicionada à existência de recursos suficientes no FUNDO COMUM, facultada a sua complementação com recursos do FUNDO DE RESERVA, conforme Cláusula 25, inciso IV, para distribuição por SORTEIO de, no mínimo, um crédito integral para aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis e, no caso de CONSORCIADO EXCLUÍDO, um crédito parcial correspondente às prestações pagas a serem devolvidas, descontadas todas as despesas inerentes já estabelecidas neste CONTRATO.

65 – Após a realização de SORTEIO, ou não tendo ocorrido por insuficiência de recursos, serão admitidas ofertas de lance para viabilizar a contemplação do CONSORCIADO ATIVO.

66 – Na hipótese de restarem recursos suficientes no FUNDO COMUM para novas contemplações e não havendo outros lances, serão realizadas contemplações por SORTEIO para CONSORCIADO ATIVO e para CONSORCIADO EXCLUÍDO.

67 – A ADMINISTRADORA ficará responsável pelos prejuízos causados ao CONSORCIADO CONTEMPLADO e ao GRUPO, se proceder a CONTEMPLAÇÃO sem a existência de recursos suficientes.

68 – A ADMINISTRADORA comunicará o CONSORCIADO ATIVO e/ou EXCLUÍDO da ocorrência de sua CONTEMPLAÇÃO, o que será feito até o 5º dia útil subsequente a AGO, por meio de carta com Aviso de Recebimento (AR), telegrama, correspondência eletrônica, telefone ou e-mail.

CONTEMPLAÇÃO POR SORTEIO

69 – Todos os CONSORCIADOS ATIVOS não contemplados que estejam com seus pagamentos rigorosamente em dia até a data de seus vencimentos, bem como todos os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, nos termos das Cláusulas 61, 62 e 64 concorrerão aos SORTEIOS, devendo ser observado o seguinte:

- I. Concorrerão à CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO todos os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, que tiverem a sua cota excluída até a data de vencimento da respectiva AGO de CONTEMPLAÇÃO;
- II. Os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS concorrerão aos SORTEIOS, com a mesma numeração da cota originalmente contratada. Na hipótese de haver mais de um CONSORCIADO EXCLUÍDO na mesma numeração de COTA, deverá ser observado o estabelecido na Cláusula 71, inciso II, alínea “a”;
- III. O CONSORCIADO ATIVO poderá solicitar a exclusão temporária de sua COTA dos respectivos SORTEIOS, pelos meios previstos na Cláusula 74, inciso II, alínea “a”, desde que hajam outros CONSORCIADOS no GRUPO para concorrerem às CONTEMPLAÇÕES.

70 – Nas contemplações por SORTEIO, será utilizado o resultado da última extração da Loteria Federal anterior à realização da respectiva AGO. Para cálculo da CONTEMPLAÇÃO, utiliza-se o **primeiro prêmio**, de acordo com os critérios abaixo:

- I. Divide-se o número do primeiro prêmio da Loteria Federal pelo número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS definido para o GRUPO;
- II. A fração do número resultante desta operação será multiplicada pelo número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS definido para o GRUPO;
- III. O resultado desta operação indica o número da cota sorteada, conforme exemplo abaixo:

Plano (meses)	Resultado Loteria Federal (a)	Nº Máximo de Participantes (b)	Resultado (c=a/b)	Fração (d)	Cota Sorteada (e=dx/b)
120	26.633	200	133,1650	0,1650	33
150	26.633	300	88,7766	0,7766	233
200	26.633	600	44,3883	0,5825	230

- IV. Caso o resultado apresente casas decimais será utilizado o seguinte critério:
 - a. Se a primeira casa decimal após a vírgula for inferior a 5 (cinco), será considerado o número inteiro inferior;

- b. Se a primeira casa decimal após a vírgula for igual ou maior a 5 (cinco), o número da COTA sorteada será o número inteiro superior;
- V. Se o resultado for ZERO, a COTA sorteada será a última COTA do GRUPO, ou seja, a COTA correspondente ao número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS definido para o GRUPO.
- VI. Caso não ocorra a extração da Loteria Federal por qualquer motivo, será utilizado o resultado da Loteria Federal imediatamente anterior.

71 – Para fins de determinação do contemplado, observar-se à:

- I. **CONSORCIADOS ATIVOS:** Se a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA vaga, COTA já contemplada, COTA que não esteja em dia com suas obrigações ou COTA que estiver em situação de exclusão do SORTEIO, esta será desclassificada, sendo contemplada a COTA imediatamente acima; se ainda não definida, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO ATIVO com direito à CONTEMPLAÇÃO;
- II. **CONSORCIADOS EXCLUÍDOS:** Se a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA que não possua nenhum CONSORCIADO EXCLUÍDO, esta será desclassificada, sendo contemplada a COTA EXCLUÍDA imediatamente acima; se ainda não existente, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO EXCLUÍDO para CONTEMPLAÇÃO, observado ainda que:
- a. Na hipótese de a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA que possua mais de um CONSORCIADO EXCLUÍDO, será contemplada a COTA com data de exclusão mais antiga.

72 – Quando o número sorteado for correspondente à COTA de maior número no GRUPO, será considerado como número imediatamente superior, a cota nº 001 (zero zero um), e quando o número sorteado corresponder à cota de nº 001 (zero zero um) considerar-se-á como COTA imediatamente inferior, a COTA de maior número no GRUPO.

73 – Na hipótese de distribuição de mais de uma CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, será contemplada a COTA de número imediatamente acima da COTA sorteada, ou caso esta não tenha condições de ser contemplada, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO com direito a CONTEMPLAÇÃO.

CONTEMPLAÇÃO POR LANCE

74 – Para a oferta de lance serão observados os seguintes critérios:

- I. Os lances deverão ser oferecidos em percentuais do valor vigente do BEM OBJETO, na data da AGO respectiva, acrescido das respectivas TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, FUNDO DE RESERVA E SEGUROS, se for o caso;
- II. Todos os CONSORCIADOS ATIVOS, com seus pagamentos rigorosamente em dia até a data de seus vencimentos, poderão ofertar seus lances, até as 18:00 (dezoito horas) do dia útil anterior à realização da AGO, através dos seguintes canais de comunicação:
- a. Correspondência, e-mail, telefone, internet (através do Canal do Consorciado) e na sede da ADMINISTRADORA até o encerramento do horário de atendimento ao público.

75 – A contemplação por lance poderá se dar através de LANCE LIVRE, observados os seguintes critérios:

- I. O lance será ofertado em percentuais do valor do BEM OBJETO acrescido das taxas contratuais, caso o grupo tenha essa modalidade. O percentual de LANCE LIVRE, não poderá ser superior ao percentual vincendo, observado o previsto na Cláusula 60;
- II. Será considerado vencedor o LANCE LIVRE representativo do maior percentual do valor do

BEM OBJETO, independentemente do seu valor em dinheiro, e desde que o seu valor, deduzidas as taxas contratuais e somado ao SALDO DE CAIXA seja suficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, com a disponibilização do CRÉDITO respectivo;

- III. Caso o valor do maior LANCE oferecido, deduzidas as taxas contratuais e somado ao SALDO DE CAIXA, não seja suficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, não haverá distribuição por LANCE, passando o SALDO DE CAIXA para a AGO seguinte.

76 – Para efeito de oferecimento de LANCE, não serão considerados, no cômputo do saldo devedor, os percentuais relativos às prestações vencidas anteriormente ao ingresso do CONSORCIADO, mesmo que já tenham sido pagas pelo EXCLUÍDO, bem como também não serão levados em consideração os percentuais das prestações eventualmente renegociadas no decorrer do prazo do GRUPO.

77 – Na hipótese de ocorrência de empate entre os LANCES ofertados, e não havendo recursos suficientes no SALDO DE CAIXA que possibilite a CONTEMPLAÇÃO de mais 1 (um) CONSORCIADO ATIVO por LANCE, será considerado vencedor o LANCE correspondente a COTA de número mais próximo do número da COTA contemplada por SORTEIO, mesmo que esta não tenha sido confirmada em virtude da insuficiência de saldo de caixa na respectiva AGO. Persistindo o empate, será contemplado o mais próximo em ordem crescente.

78 – Os lances vencedores deverão ser pagos até o 2º (segundo) dia útil após a data da ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO. Esgotado esse prazo, ficará sujeito ao cancelamento do lance independentemente de qualquer aviso ou notificação, hipótese na qual será informado ao 1º (primeiro) suplente, para que, no mesmo prazo, faça a integralização de sua respectiva oferta, desde que essa, somada ao saldo de caixa, seja suficiente para a disponibilização do CRÉDITO respectivo.

79 – O CONSORCIADO poderá confirmar o LANCE utilizando o Fundo Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, respeitadas as regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal – CEF.

- I. Para tanto, o CONSORCIADO deverá apresentar extrato atualizado do FGTS, constando saldo suficiente para pagamento do lance, respeitado o prazo estabelecido na Cláusula 78.
- II. A ADMINISTRADORA não tem qualquer gerência sobre os recursos do FGTS, ficando o CONSORCIADO responsável por observar, anteriormente à oferta do lance, seu enquadramento nas normas da Caixa Econômica Federal e, se for o caso, os trâmites para operação deste processo, após a sua contemplação.
- III. O LANCE com recursos do FGTS, se vencedor, será descontado do CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO, sendo o referido valor complementado no processo de aquisição do BEM OBJETO deste CONTRATO, de acordo com as normas da Caixa Econômica Federal e depositado diretamente por esta instituição ao vendedor do bem.
- IV. Os documentos para liberação do FGTS deverão ser apresentados à CEF após a aprovação da análise jurídica do CONSORCIADO pela ADMINISTRADORA.

80 – Na hipótese de a CEF indeferir a liberação dos recursos do FGTS, o CONSORCIADO deverá efetuar o pagamento do lance em espécie até o 2º (segundo) dia útil após o recebimento da comunicação do indeferimento observado que:

- I. A possibilidade de descontar o valor do LANCE ofertado do valor do CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO (lance embutido) fica limitada ao percentual indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, nos termos da Cláusula 86 e seguintes, ficando o CONSORCIADO obrigado a pagar a diferença do valor do LANCE com recursos próprios;
- II. Caso não tenha sido integralizado o LANCE no prazo estabelecido nas Cláusulas anteriores, o CONSORCIADO terá seu LANCE desclassificado, e conseqüentemente será realizado o

cancelamento da CONTEMPLAÇÃO, sujeito ainda ao pagamento da diferença prevista na Cláusula 93;

- III. Na hipótese de cancelamento da CONTEMPLAÇÃO nos termos do inciso anterior, caso tenha o CONSORCIADO integralizado parte do LANCE com recursos próprios, estes serão devolvidos ao mesmo, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da aplicação financeira.

81 – Para fins de utilização do FGTS na oferta de LANCE, o valor do saque não poderá ser superior ao valor do saldo devedor, exceto para complementação do pagamento do valor do imóvel.

82 – É vedada a cessão do contrato (transferência) de CONSORCIADOS contemplados por LANCE com utilização de recursos do FGTS que ainda não tenham utilizado o crédito do CONSÓRCIO.

83 – Ao CONSORCIADO CONTEMPLADO por lance com utilização dos recursos do FGTS é vedado o pagamento do crédito em espécie, sendo obrigatória a aquisição ou construção de bens imóveis.

84 – A CONTEMPLAÇÃO por LANCE somente se efetivará com o pagamento integral do LANCE vencedor ofertado e dentro do prazo previsto na Cláusula 78.

85 – Os LANCES vencedores serão considerados pagamentos antecipados de prestações vincendas, e poderão ser utilizados para:

- I. Quitar as prestações vincendas, na ordem inversa a contar da última;
- II. A critério do CONSORCIADO ATIVO, diluir proporcionalmente o percentual amortizado destinado ao FUNDO COMUM e FUNDO DE RESERVA, se houver, nas prestações vincendas, observado o disposto na Cláusula 45.

86 – O CONSORCIADO ATIVO poderá utilizar-se de percentual do crédito de CONTEMPLAÇÃO estipulado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, para pagamento de seu LANCE, o que será considerado LANCE EMBUTIDO.

87 – Na hipótese de que trata a Cláusula anterior, mediante utilização de parte do valor do crédito na oferta de recursos para fins de CONTEMPLAÇÃO por LANCE, o valor do LANCE EMBUTIDO, se vencedor, será integralmente deduzido do CRÉDITO, sendo disponibilizado ao CONSORCIADO ATIVO o recurso correspondente ao valor da diferença daí resultante.

88 – O percentual vincendo já pago antecipadamente, bem como as prestações vencidas anteriormente ao ingresso do CONSORCIADO e as eventualmente renegociadas no decorrer do prazo do GRUPO, não poderão ser utilizadas para oferta de LANCE.

CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO

89 – O CONSORCIADO ATIVO contemplado que não tiver utilizado o crédito, ao deixar de pagar uma prestação, poderá ter o cancelamento de sua contemplação submetido à AGO que se realizar imediatamente após a verificação do inadimplemento e a critério da ADMINISTRADORA, devendo o contemplado inadimplente ser comunicado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos, qual será a data da AGO em que o cancelamento de sua contemplação será apreciado.

90 – Alternativamente ao procedimento previsto na Cláusula anterior, poderá a ADMINISTRADORA descontar os valores em atraso do valor do Crédito, com a incidência dos devidos encargos contratuais.

91 – Aprovado o cancelamento pela AGO, o CONSORCIADO retornará à condição de CONSORCIADO ATIVO inadimplente e não contemplado, e o crédito retornará ao Fundo Comum do Grupo de Consórcio.

92 – Se o valor do crédito que, em decorrência do cancelamento da contemplação, retornar ao Fundo Comum, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira, for inferior ao do crédito vigente na data da AGO, esta diferença será complementada pelos rendimentos da aplicação financeira dos recursos do Fundo Comum, pelos recursos do Fundo de Reserva, se houver, e por rateio entre os Consorciados, nessa ordem.

93 – O valor do complemento do crédito na forma indicada na Cláusula 92, convertida em percentual do valor do Bem Objeto referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, será de responsabilidade do CONSORCIADO cuja contemplação foi cancelada e deverá ser pago juntamente com a prestação subsequente sendo destinado a quitar o valor de atualização do crédito proporcionado pelo Fundo Comum, Fundo de Reserva, se for o caso, ou será compensada até a segunda prestação dos consorciados participantes do rateio.

CRÉDITO, CRITÉRIOS DE UTILIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

94 – A ADMINISTRADORA colocará à disposição do CONSORCIADO CONTEMPLADO o respectivo crédito, até o 3º dia útil após a data da AGO de sua CONTEMPLAÇÃO.

95 – O valor do crédito, enquanto não utilizado pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma prevista na Circular BACEN nº 3.432/2009.

96 – O CRÉDITO de que trata a Cláusula 94 será o equivalente ao VALOR DO BEM OBJETO, referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO, acrescido dos rendimentos financeiros líquidos contados a partir do dia útil imediatamente seguinte à disponibilização do CRÉDITO, até o dia útil imediatamente anterior ao da sua efetiva utilização.

97 – Para CONSORCIADOS EXCLUÍDOS contemplados, a ADMINISTRADORA colocará à disposição, no mesmo prazo estabelecido na Cláusula 94, o valor equivalente ao percentual amortizado das prestações pagas referente ao BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observados os acréscimos e deduções previstos neste CONTRATO, o que será considerado CRÉDITO PARCIAL.

98 – O valor disponibilizado ao CONSORCIADO EXCLUÍDO contemplado, a título de devolução dos valores pagos, será depositado na conta bancária de sua titularidade, informada por ocasião da sua adesão ao presente CONTRATO.

99 – Para utilizar o crédito de sua CONTEMPLAÇÃO, o CONSORCIADO CONTEMPLADO deverá estar em dia com as obrigações junto ao GRUPO DE CONSÓRCIO e junto à sua Cooperativa de Crédito, se associado. Deve, também, apresentar condições para a tomada do mesmo, conforme prevê a Política de Crédito da ADMINISTRADORA, dentre elas e especialmente a não ocorrência de critérios impeditivos, não podendo, inclusive, apresentar desabonos de crédito nos órgãos de proteção ao crédito (ex. Serasa e SPC).

100 – O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá solicitar a conversão do CRÉDITO em espécie, depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias da sua CONTEMPLAÇÃO. Poderá, também, solicitar a referida conversão no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da última AGO de

contemplação do GRUPO, desde que não tenha utilizado seu crédito já colocado à disposição. Para ambas as situações, a condição é a quitação do SALDO DEVEDOR e/ou obrigações pendentes de pagamento existentes na data do seu efetivo recebimento.

101 – Caso o CONSORCIADO CONTEMPLADO tenha pago com recursos próprios algum valor para a aquisição do BEM, é facultado à ele recebê-lo de volta da ADMINISTRADORA, desde que comprove efetivamente os referidos pagamentos, bem como sua relação com a aquisição do BEM, devendo atender as garantias exigidas neste CONTRATO e ficando facultado à ADMINISTRADORA solicitar apresentação de certidões negativas referentes ao imóvel, ao CONSORCIADO, seu cônjuge e o vendedor, se for o caso.

- I. Tal faculdade somente poderá ser exercida pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO, se a aquisição tiver sido efetuada com a AUTORIZAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL da ADMINISTRADORA.

102 – Se a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO for de valor superior ao CRÉDITO, este arcará com recursos próprios com a diferença de valor.

103 – Caso o CONSORCIADO CONTEMPLADO utilize valor inferior ao do respectivo CRÉDITO para a aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, a diferença deve ser utilizada, a critério do CONSORCIADO, para:

- I. Pagamento das obrigações financeiras vinculadas ao BEM, tais como: escritura pública e/ou instrumento particular com efeito de escritura pública, custas de cartório de registro de imóveis, impostos e taxas, emolumentos e registros das garantias e seguros, limitada a 10% (dez por cento) do valor do CRÉDITO objeto da CONTEMPLAÇÃO, desde que satisfeitas as garantias e que o BEM adquirido ou dado em garantia suporte 100% (cem por cento) do saldo devedor;
- II. Quitação das prestações vincendas, na ordem inversa a conta da última, conforme Cláusula 44, inciso IV;
- III. Devolução da sobra de CRÉDITO em espécie ao CONSORCIADO CONTEMPLADO quando suas obrigações financeiras, para com o GRUPO, estiverem integralmente quitadas;

104 – A utilização do CRÉDITO, quando for o caso, ficará condicionada à apresentação das garantias estabelecidas neste CONTRATO, bem como ao atendimento dos critérios estabelecidos na Cláusula 8 e seguintes do presente Contrato.

105 – O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá utilizar o seu CRÉDITO para:

- I. Adquirir de vendedor que melhor lhe convier:
 - a. Bem imóvel novo ou usado, residencial, comercial, ou de veraneio, constituído de uma unidade, já edificado e com habite-se, devidamente averbado junto ao registro de imóveis competente, e terrenos urbanos e rurais, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios de avaliação descritos neste CONTRATO;
 - b. Bem imóvel na planta com incorporação devidamente registrada no registro de imóveis competente, residencial ou comercial, urbano ou rural, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios de avaliação descritos neste CONTRATO;
 - c. Na hipótese do crédito nas condições previstas na letra “b” supra, a garantia obrigatoriamente se constituirá por alienação fiduciária de outro imóvel urbano ou rural, de propriedade do CONSORCIADO, distinto daquele objeto da compra e venda, que possua valor suficiente para assegurar o cumprimento das suas obrigações

pecuniárias em face do GRUPO DE CONSÓRCIO e desde que atendidos os demais critérios descritos neste CONTRATO.

- II. Solicitar a quitação total de financiamento, de sua titularidade, de bens possíveis de serem adquiridos por meio do CRÉDITO disponibilizado, sendo considerado “financiamento” toda operação financeira cujo valor tenha sido concedido por instituição financeira com o fim específico de aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, respeitados ainda os critérios das Cláusulas 8 e 150;
- III. Construção de bem imóvel, residencial, veraneio, ou comercial, constituído de uma unidade, em terreno de propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias, urbano ou rural;
- IV. Reforma ou ampliação de bem imóvel, residencial, comercial, ou de veraneio, constituído de uma unidade, em imóvel de propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias;

106 – É vedada a utilização do crédito para aquisição de fração ideal de imóveis, à exceção da modalidade de aquisição de imóvel na planta. Para o caso de construção de bem imóvel multifamiliar ou constituído de mais de uma unidade a utilização do crédito também é proibida, mas pode, se fundamentada e a critério da ADMINISTRADORA, ser permitida.

107 – É vedada a utilização do CRÉDITO para aquisição de imóveis:

- I. Provenientes de leilão;
- II. Gravado com ônus;
- III. Que caracterize 2 (duas) unidades isoladas no mesmo terreno;
- IV. Gravado com cláusula de usufruto, exceto quando seu detentor renunciar a esse direito, expressamente em cartório;
- V. Construído em terreno não desmembrado ou que não constitua unidade autônoma;
- VI. Próprio da União, Estado, Município ou Autarquia;
- VII. Igrejas e templos de qualquer natureza;
- VIII. Unidade isolada de edifício em construção;
- IX. Hospitais e Clínicas, Escola, Sede de associações e sindicatos, Clubes, Casas de espetáculos ou similares, Sedes de emissoras de rádio e televisão;
- X. Casa de madeira;
- XI. Em que haja caracterização de vício de construção grave.

108 – A aquisição de terreno, imóvel na planta, reforma ou ampliação de bens imóveis, não poderá ocorrer nos casos em que houver lance ou complemento por meio de utilização de recursos do FGTS, salvo se autorizado expressamente o seu uso pelo Gestor do Fundo Garantidor.

109 – Para que seja efetivada a transferência de recurso, deverá constar nos documentos mencionados nas Cláusulas 137 e 140 a identificação completa do CONSORCIADO CONTEMPLADO, do vendedor/incorporador do BEM ou da instituição financeira favorecida indicada para o recebimento do CRÉDITO, ambos com seu endereço completo e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), além da descrição completa do BEM de aquisição ou do financiamento a ser quitado.

110 – No caso de aquisição, à exceção de imóvel na planta, o pagamento do CRÉDITO ou a transferência de recursos ao vendedor indicado pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil após o recebimento pela ADMINISTRADORA do Contrato Particular De Compra e Venda de Imóvel, com Força de Escritura Pública, Confissão de Dívida, Pagamento Parcelado do Preço, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, e da matrícula atualizada do bem, constando o registro da alienação do imóvel em favor da ADMINISTRADORA CREDORA. Na

hipótese de aquisição de imóvel na planta, o pagamento do CRÉDITO ou a transferência de recursos ao vendedor/incorporador ocorrerá conforme o número de parcela indicadas pelo CONSORCIADO e mediante sua expressa autorização. Em ambas as modalidades, o pagamento do CRÉDITO ocorrerá após atendidos os requisitos estabelecidos neste CONTRATO, bem como a apresentação dos seguintes documentos:

- I. AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL do CONSORCIADO CONTEMPLADO para pagamento do vendedor/incorporador, contendo as características do BEM imóvel adquirido, devidamente assinada pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO e pelo vendedor/incorporador;
- II. Instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública, do imóvel objeto da aquisição, e do imóvel objeto da garantia quando diferentes, devidamente assinados e com o gravame da alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA;
- III. Certidão da matrícula do imóvel objeto da aquisição, e do imóvel objeto da garantia quando diferentes com registro da compra e venda e com gravame de alienação fiduciária devidamente registrado;
- IV. Laudo de avaliação e vistoria do imóvel objeto da garantia por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA;
- V. Apólice de seguro do imóvel objeto da garantia constando cláusula beneficiária em favor da ADMINISTRADORA, com cobertura contra incêndio, raio, explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel;
- VI. No caso de aquisição de imóvel na planta, solicitação e autorização expressa do CONSORCIADO para liberação do CRÉDITO ao vendedor/incorporador;
- VII. Apresentação dos demais documentos e certidões previstos no Anexo I;

111 – Na AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE COMPRA DO IMÓVEL, a ADMINISTRADORA disponibilizará para pagamento, obrigatoriamente o menor valor entre o valor atribuído no laudo de avaliação do imóvel e o valor de compra e venda indicado pelo CONSORCIADO.

112 – Se houver discordância por parte do CONSORCIADO, com relação ao laudo de avaliação, fica facultado à este providenciar nova avaliação, desde que utilize outra empresa credenciada pela ADMINISTRADORA, correndo por sua conta as respectivas despesas.

113 – A apresentação da documentação constante do Anexo I é de inteira responsabilidade do CONSORCIADO, sendo que, na hipótese de apresentação incompleta, incorreta ou vencida, não poderá ser atribuída à ADMINISTRADORA, qualquer responsabilidade pela morosidade na efetivação da operação e pelo consequente pagamento do CRÉDITO ao vendedor.

114 – A ADMINISTRADORA efetuará a liberação do valor do CRÉDITO, através de depósito em conta corrente diretamente ao vendedor, incorporador ou à instituição financeira favorecida indicada pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO, no prazo e condições citados na Cláusula 110, depois de atendidas as garantias exigidas e do efetivo registro da alienação fiduciária do BEM no Cartório de Registro de Imóveis competente ou da AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, respectivamente.

115 – No caso de aquisição de imóvel na planta, o CRÉDITO respectivo poderá ser liberado ao INCORPORADOR indicado pelo CONSORCIADO, parceladamente até a conclusão da obra, ou a critério da ADMINISTRADORA em única parcela, sempre mediante solicitação e autorização expressa do CONSORCIADO, independentemente dos termos do contrato ou compromissos assumidos entre comprador e incorporador, e após comprovada a aquisição da fração ideal do imóvel e instituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA.

116 – A ADMINISTRADORA somente autorizará a aquisição, reforma ou ampliação de bens imóveis ou a quitação do financiamento, através de AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL, AUTORIZAÇÃO PARA ÍNICIO DA OBRA, ou da AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, mediante cumprimento de todas as condições estabelecidas neste CONTRATO.

117 – Além do cumprimento das condições acima e da apresentação dos referidos documentos, a critério da ADMINISTRADORA, o BEM não poderá ser adquirido de:

- I. Empresa da qual o CONSORCIADO CONTEMPLADO pessoa física seja sócio ou acionista;
- II. Pessoa física que seja sócia ou acionista de CONSORCIADO CONTEMPLADO pessoa jurídica;
- III. Descendentes, ascendentes, cônjuge ou parentes até o 2º (segundo) grau;
- IV. Empresa da qual o CONSORCIADO CONTEMPLADO pessoa jurídica seja sócia ou acionista, bem como de sociedade que seja sua controladora, direta ou indireta.

118 – A ADMINISTRADORA reserva-se o direito de aprovar ou não o BEM a ser adquirido pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO, e, caso julgue que este não garanta de forma satisfatória a operação e/ou apresente indícios de simulação de compra, não emitirá a AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL cabendo ao CONSORCIADO CONTEMPLADO a indicação de outro BEM, o qual estará sujeito à aplicação dos mesmos procedimentos e critérios.

119 – Deverá o CONSORCIADO CONTEMPLADO contratar e manter vigente até a quitação total do seu saldo devedor, seguro do imóvel objeto da garantia com cláusula beneficiária em favor da ADMINISTRADORA, contra incêndio, raio explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel.

120 – Caso ocorra algum sinistro de natureza material, optando a seguradora, pelo pagamento em espécie, a ADMINISTRADORA creditará a importância total da indenização em conta vinculada, sob sua gestão, liberando-a de forma parcelada, de acordo com a verificação das obras de recuperação do imóvel, não assumindo também qualquer obrigação de financiar possível diferença entre o custo da nova obra e o valor da indenização recebida, decorrente dos limites da Apólice ou divergências de qualquer natureza.

121 – No caso de construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, o crédito destinado à obra será liberado em parcelas, conforme previsto no cronograma físico-financeiro modelo ADMINISTRADORA. Isso se dará mediante reembolso, através de crédito na conta de titularidade do CONSORCIADO, desde que ele tenha realizado o pagamento da taxa de vistoria e avaliação do imóvel, feita por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, e instituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA.

122 – O CONSORCIADO CONTEMPLADO que optar por utilizar a carta de CRÉDITO para construção, reforma ou ampliação de bens imóveis em imóvel de sua propriedade, deverá necessariamente comprovar a conclusão da obra, independentemente do seu custo efetivo, quando este for superior ao valor do CRÉDITO. Se, para a conclusão da obra, houver a necessidade de aplicação de recursos próprios, o seu valor será integralizado por meio de obras executadas diretamente pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO.

123 – O cronograma físico-financeiro da obra, modelo ADMINISTRADORA, deverá prever as etapas e o custo para execução da totalidade da obra, bem como indicar o percentual já executado.

- I. Quando a obra de construção, reforma ou ampliação já estiver iniciada, o cronograma físico-financeiro da obra, modelo ADMINISTRADORA, deverá apresentar as etapas para a execução da obra e indicar o percentual já executado e o custo para execução da totalidade da mesma.

124 – O acompanhamento da execução do cronograma físico-financeiro da obra, modelo ADMINISTRADORA, para fins de liberação de parcelas, será efetuado por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA ficando entendido que a vistoria será feita exclusivamente para o efeito de medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação.

125 – Após a conclusão de cada uma das etapas da obra, no prazo e percentual previstos no cronograma físico-financeiro, modelo ADMINISTRADORA, é de responsabilidade do CONSORCIADO CONTEMPLADO solicitar nova avaliação do imóvel à ADMINISTRADORA para verificação do andamento da obra.

126 – A liberação da primeira parcela, que não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) do valor total do CRÉDITO previsto no cronograma físico-financeiro da obra, modelo ADMINISTRADORA, ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura da escritura pública ou do instrumento particular de confissão de dívida, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, estando ainda condicionada ao cumprimento das seguintes exigências:

- I. Apresentação da escritura, instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhado da respectiva certidão do registro, comprovando a instituição da alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA;
- II. Comprovação de execução da obra conforme previsto no cronograma físico-financeiro, por meio de laudo de vistoria e avaliação emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, atestando o andamento da obra e a aplicação de recursos próprios, quando for o caso. Dessa forma, deverão ser apresentados:
 - a. Comprovação de pagamentos dos encargos devidos, conforme disposto na Cláusula 30 deste CONTRATO, no que couber;
 - b. Demais documentos previstos no ANEXO I.

127 – A liberação das parcelas subsequentes à primeira dar-se-á com o cumprimento das seguintes condições:

- I. Apresentação de laudo de avaliação e vistoria do imóvel, emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, que comprove a execução das etapas do cronograma físico-financeiro, modelo ADMINISTRADORA, e que os valores estão compatíveis com as garantias exigidas;
- II. Comprovação de pagamento dos encargos devidos à ADMINISTRADORA, conforme disposto na Cláusula 30, deste CONTRATO, no que couber;
- III. Manutenção no local da obra à disposição da empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, das plantas, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- IV. Manutenção à disposição da ADMINISTRADORA, de documentação que comprove a satisfação dos encargos trabalhistas previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, sempre que exigidos e quando for o caso.

128 – A liberação da última parcela, que não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do valor total do CRÉDITO previsto no cronograma físico-financeiro da obra, modelo ADMINISTRADORA, está condicionada à verificação pela ADMINISTRADORA:

- I. Da conclusão da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente liberadas;
- II. Da apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção junto ao cartório de registro de imóveis competente;
- III. Da comprovação de pagamento de todos os encargos devidos;
- IV. Apresentação da apólice de seguro do imóvel dado em garantia contra incêndio, raio,

explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel, com vigência até a quitação total do seu saldo devedor e com cláusula beneficiária em favor da ADMINISTRADORA;

- V. Quando se tratar apenas de reforma de bem imóvel, a liberação da última parcela poderá ser antecipada, a critério da ADMINISTRADORA, ficando condicionada à apresentação do laudo de avaliação e vistoria do imóvel, pela empresa de engenharia credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA.

129 – Poderá a ADMINISTRADORA antecipar valores correspondentes às etapas do cronograma físico-financeiro até o montante correspondente ao valor de avaliação da referida propriedade ou dentro dos padrões de segurança, desde que satisfeitas as garantias exigidas e observado o disposto com relação à documentação.

130 – Os valores liberados serão proporcionais ao valor total do CRÉDITO do CONSORCIADO quando o custo efetivo da obra for superior a este, e limitados ao valor do custo efetivo da obra quando inferior.

131 – Na eventualidade de ser constatada, na vistoria e avaliação realizada por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, a conclusão parcial de qualquer das etapas da obra previstas no cronograma físico-financeiro, poderá a ADMINISTRADORA, a seu critério, liberar o valor correspondente ao percentual executado.

132 – Desde que não afete de forma depreciativa a avaliação do imóvel objeto da garantia que serviu de base para a liberação do CRÉDITO de consórcio, o CONSORCIADO poderá solicitar alteração ou substituição do cronograma físico-financeiro da obra, visando a adequação e reescalonamento das etapas, desde que o faça mediante indicação das alterações do custo, quantidade e especificações dos novos materiais, sendo necessária a concordância formal da ADMINISTRADORA.

133 – No caso de construção de bem imóvel, o período da obra deverá corresponder a tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 18 (dezoito) meses, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA.

134 – No caso de reforma ou ampliação de bem imóvel, o período da obra deverá corresponder a tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 6 (seis) meses, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA.

135 – Ocorrendo atraso no cumprimento do cronograma físico-financeiro ou não conclusão da obra, a ADMINISTRADORA fica desobrigada de efetuar a liberação das parcelas restantes do CRÉDITO, até o cumprimento da etapa prevista, com base no laudo de vistoria e avaliação, emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA e poderá a seu critério, utilizar o saldo remanescente do CRÉDITO para amortização do saldo devedor da cota, ficando ainda o CONSORCIADO obrigado a concluir a obra com recursos próprios, bem como, apresentar toda a documentação que seria exigida para a liberação normal da última parcela do CRÉDITO de consórcio.

136 – O CONSORCIADO contemplado que optar pela aquisição do terreno e construção, deverá destinar valor suficiente do CRÉDITO para a construção integral da obra, conforme cronograma físico-financeiro, sendo que o saldo remanescente do CRÉDITO, depois de previsto o valor destinado à construção, poderá ser destinado à aquisição do terreno.

137 – A ADMINISTRADORA somente realizará a transferência de recursos à instituição financeira

indicada pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO, depois de satisfeitas as garantias exigidas e do recebimento da comunicação, por escrito, da opção de quitação total de financiamento de titularidade do COSORCIADO CONTEMPLADO, através da SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, acompanhada de cópia do respectivo contrato de financiamento, podendo a ADMINISTRADORA solicitar outros documentos se considerar indispensáveis para complementação das informações necessárias para a garantia do GRUPO, conforme Cláusula 110, inciso VII.

138 – A quitação total de financiamento de mais de uma titularidade, somente será permitida mediante o atendimento das seguintes condições cumulativamente, além daquelas descritas neste CONTRATO:

- a) Apresentação do contrato de financiamento em via original ou cópia autenticada em que figure o titular da cota de consórcio como um dos titulares do financiamento que pretende a quitação;
- b) Os titulares do financiamento deverão, após a CONTEMPLAÇÃO e antes da disponibilização do CRÉDITO, preencher as propostas e assinar o contrato que entregue a totalidade do imóvel objeto da quitação do financiamento em garantia, sob a forma de alienação fiduciária, à ADMINISTRADORA;
- c) O instrumento particular com efeito de escritura pública ou a escritura pública referente ao imóvel em que conste o pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel em favor ADMINISTRADORA, deverá ser assinado por todos os titulares do financiamento imobiliário que se pretende a quitação;
- d) A ADMINISTRADORA, por sua deliberação, poderá negar a utilização do CRÉDITO para quitação ou solicitar outros documentos que julgue necessários à liberação do mesmo.

139 – No caso de aquisição, a ADMINISTRADORA somente realizará a transferência dos recursos para pagamento do BEM, após satisfeitas as garantias exigidas.

140 – No caso de quitação de financiamento de que trata a Cláusula 105, inciso II, a instituição financeira somente poderá realizar os procedimentos de liquidação da operação financeira mediante AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO emitida pela ADMINISTRADORA.

141 – No caso de aquisição de imóvel na planta, é facultado ao CONSORCIADO exigir da incorporadora:

- I. Apólice do seguro garantia imobiliário;
- II. Opção pelo regime especial tributário do patrimônio e afetação.

ANÁLISE DE CRÉDITO E DAS GARANTIAS

142 – A fim de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do GRUPO em que a ADMINISTRADORA é gestora, a COOPERATIVA DE CRÉDITO a qual o CONSORCIADO mantém vínculo associativo, poderá prestar fiança em favor do CONSORCIADO, a fim de solver a dívida em favor da ADMINISTRADORA caso este venha a tornar-se inadimplente após a CONTEMPLAÇÃO.

143 – Caso a fiança prestada nos termos da Cláusula 142 deste CONTRATO venha a ser exigida pela ADMINISTRADORA, ficará a respectiva COOPERATIVA fiadora, sub-rogada em todos os direitos e garantias dadas em favor da ADMINISTRADORA, ficando o CONSORCIADO ATIVO sujeito às penalidades previstas neste CONTRATO, bem como a COOPERATIVA sujeita à cobrança dos valores devidos.

144 – Para garantir o pagamento das prestações vincendas, o CONSORCIADO ATIVO dará em garantia à ADMINISTRADORA, sob a forma de alienação fiduciária de acordo com a Lei nº 9.514/97,

o bem imóvel adquirido com o CRÉDITO da CONTEMPLAÇÃO. Na hipótese de quitação total do financiamento, a garantia será o bem imóvel objeto da operação financeira quitada com o CRÉDITO da CONTEMPLAÇÃO. Por fim, no caso de aquisição de imóvel na planta, ou em demais casos admitidos pela ADMINISTRADORA, a garantia será um bem imóvel de sua propriedade, previamente avaliado e aceito como garantia pela ADMINISTRADORA, não se admitindo sua liberação antes da quitação do saldo devedor, a não ser em caso de substituição, desde que expressamente autorizado pela ADMINISTRADORA, por bem cujo valor seja suficiente para cobrir o saldo devedor.

145 – Para a garantia a que se refere a Cláusula anterior, somente será admitida a apresentação de imóvel diverso daquele objeto da utilização do CRÉDITO, se este houver sido adquirido, comprovadamente, em data anterior à da CONTEMPLAÇÃO da cota.

146 – Na hipótese de solicitação de quitação total do financiamento e na impossibilidade do imediato oferecimento em garantia do bem imóvel que será quitado, a ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá exigir garantias pessoais e/ou garantia sob a forma de alienação fiduciária de outros bens que não tenham vinculação com o bem quitado, ficando o respectivo CONSORCIADO responsável pelas despesas decorrentes dessa operação, observado ainda que:

- I. Na ocorrência da hipótese prevista nesta Cláusula, é facultado à ADMINISTRADORA solicitar a alteração da garantia para aquela adquirida através do financiamento quitado;
- II. O não cumprimento da solicitação do item I ensejará a aplicação do previsto na Cláusula 38, incisos II, III e V.

147 – O bem imóvel alienado fiduciariamente à ADMINISTRADORA não goza do benefício da impenhorabilidade do bem de família, nos termos do inciso II, art. 3º, da Lei 8.009/90.

148 – A liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel adquirido será feita pela ADMINISTRADORA após a quitação total do saldo devedor pelo CONSORCIADO, observadas as Cláusulas 46 e 49, e será feita através do “Instrumento de Liberação da Alienação Fiduciária em Garantia”, a ser emitido pela ADMINISTRADORA num prazo de até 30 (trinta) dias da confirmação da referida quitação.

149 – Para formalização da garantia à ADMINISTRADORA, são considerados documentos necessários à liberação do CRÉDITO ao CONSORCIADO CONTEMPLADO, os constantes do ANEXO I, que devem ser entregues à ADMINISTRADORA no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da ciência da aprovação do laudo de vistoria e avaliação do imóvel indicado pelo CONSORCIADO.

- I. A ADMINISTRADORA poderá solicitar outros documentos não constantes no ANEXO I, se entender indispensáveis para complementação das informações cadastrais e das garantias do GRUPO;
- II. O Anexo I poderá sofrer alterações a qualquer tempo para melhoria, segurança e eficácia dos processos administrativos voltados ao Grupo e, sempre que alterado, será disponibilizado ao Consorciado pela Internet, no site da ADMINISTRADORA.

150 – A ADMINISTRADORA reserva-se no direito de não aprovar a análise de CRÉDITO do CONSORCIADO que, no momento da contemplação, não preencher os requisitos da Cláusula 8 deste CONTRATO, o que conseqüentemente acarretará na não emissão de AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL, AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DA OBRA OU AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, cabendo ao CONSORCIADO a sua regularização.

151 – As exigências feitas pela ADMINISTRADORA para aceitação das garantias, bem como sua recusa, são soberanas e tem por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO.

152 – Em se tratando de CONSORCIADO CONTEMPLADO pessoa jurídica, é obrigatória a apresentação de fiança do representante legal.

153 – A ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá exigir garantia complementar, proporcional ao valor do saldo devedor do CONSORCIADO CONTEMPLADO, tais como fianças e/ou avais de pessoas idôneas e que possuam rendimentos e patrimônio econômico compatíveis com o débito, títulos de crédito, fiança bancária, notas promissórias ou penhor, independentemente dessa ordem, sem prejuízo do previsto nas Cláusulas anteriores.

- I. Se a garantia complementar for dada em título de crédito, este deverá ter expressamente anotado no verso, a condição de inegociável.

154 – Na análise das informações dos avalistas e/ou fiadores, a ADMINISTRADORA é soberana para decidir sobre a aceitação ou eventual recusa destes, valendo-se para esse fim, de critérios objetivos e subjetivos, ficando desobrigada de divulgar os motivos da sua decisão.

155 – Em decorrência de qualquer ato ou fato, mesmo os decorrentes de ações de terceiros ou da natureza (terremoto, maremoto, raio, etc.) que resulte em depreciação total ou parcial do BEM alienado fiduciariamente à ADMINISTRADORA, e entregue ao CONSORCIADO CONTEMPLADO, na condição de fiel depositário, este continuará sendo responsável pelo SALDO DEVEDOR remanescente e por todas as obrigações decorrentes, obrigando-se, ainda, caso a ADMINISTRADORA julgue necessário, a reforçar a garantia ou substituí-la dentro do prazo máximo de 20 (vinte) dias da ocorrência do evento, observando ainda que:

- I. A garantia deverá permanecer íntegra até a quitação do respectivo SALDO DEVEDOR;
- II. A ADMINISTRADORA, a qualquer tempo, poderá solicitar a vistoria no bem dado em garantia;
- III. O CONSORCIADO não poderá alterar as características do bem ou utilizá-lo de forma diversa ao fim a que se destina, salvo prévia anuência da ADMINISTRADORA.

156 – A ADMINISTRADORA deverá se pronunciar a respeito dos documentos referentes às garantias exigidas, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, contados da data de sua apresentação pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO.

157 – Caso o CONSORCIADO CONTEMPLADO não satisfaça as condições estabelecidas neste CONTRATO para a utilização do crédito, sua CONTEMPLAÇÃO ficará assegurada, desde que ele não incorra nas hipóteses de cancelamento e que no momento em que reunir cumulativamente tais exigências, utilize seu CRÉDITO.

158 – O prazo de validade da análise de crédito será de 90 (noventa) dias contados a partir da data da respectiva aprovação, desde que não ocorra fato superveniente que comprometa a capacidade econômica e financeira do CONSORCIADO CONTEMPLADO ou do avalista. Nesta hipótese ou no caso do CONSORCIADO CONTEMPLADO não realizar a aquisição do imóvel e nem utilizar o CRÉDITO dentro deste período, será necessária a atualização dos documentos para uma nova análise, lembrando que todas as certidões devem estar válidas na data da utilização do mesmo.

CESSÃO DO CONTRATO

159 – O CONSORCIADO ATIVO, a qualquer tempo, mediante prévia e expressa anuência da ADMINISTRADORA e em concordância com as condições dispostas neste CONTRATO, poderá transferir a respectiva COTA à terceiros, mediante celebração do Instrumento de Cessão de Direitos e Obrigações, assinado pela ADMINISTRADORA, e pagamento da Taxa de Cessão, bem como dos demais encargos previstos na Cláusula 30 deste documento.

160 – Qualquer outro instrumento particular ou acordo celebrado entre o Cedente e o Cessionário, diferente do instrumento citado na Cláusula anterior, não surtirá efeito legal perante a ADMINISTRADORA, ao GRUPO DE CONSÓRCIO ou a terceiros.

161 – Quando tratar-se de COTA CONTEMPLADA, com bem imóvel entregue, a ADMINISTRADORA somente efetuará a Cessão, após a aprovação do cadastro do cessionário e da constituição das eventuais garantias previstas neste CONTRATO, além do pagamento da taxa de registro de cessão das garantias prestadas, das despesas incorridas na sua elaboração, despesas de registro no Cartório de Registro de Imóveis, despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito e da Taxa de Cessão, além do disposto na Cláusula 159 deste CONTRATO.

162 – Em qualquer das hipóteses acima previstas, o CONSORCIADO cedente deverá estar em dia com todas as suas obrigações contratuais.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

163 – A remuneração da ADMINISTRADORA pela formação, organização e administração do GRUPO DE CONSÓRCIO é constituída pela TAXA DE ADMINISTRAÇÃO correspondente ao percentual total estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, calculado sobre o VALOR DO BEM OBJETO indicado pelo CONSORCIADO, a ser amortizado nas prestações e incidindo também nas ocorrências abaixo:

- I. Diferenças de prestações, nos termos das Cláusulas 42 e seguintes deste instrumento;
- II. Nos demais casos de transferência de recursos do FUNDO DE RESERVA para FUNDO COMUM;

164 – O percentual da prestação destinado à amortização será apurado mediante a divisão do percentual total, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, pelo número de meses fixados para a duração do GRUPO, exceto quando forem fixados percentuais diferenciados para a amortização, de acordo com o indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, o que não alterará a obrigação do CONSORCIADO de amortizar o percentual total da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

165 – É vedada a majoração do percentual total da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, durante o prazo de vigência do GRUPO DE CONSÓRCIO.

166 – Caberá também à ADMINISTRADORA, a título de remuneração pelos serviços prestados, as importâncias a seguir:

- I. 50% (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros e multa decorrentes de atraso no pagamento das prestações;
- II. Até 10% (dez por cento) do valor a que o CONSORCIADO EXCLUÍDO tiver direito, destinado ao ressarcimento de despesas na distribuição da COTA referente à participação do CONSORCIADO no GRUPO, e a título de penalidades por quebra contratual.

UTILIZAÇÃO E A APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

167 - Os recursos do GRUPO, bem como os rendimentos provenientes de sua aplicação financeira, somente poderão ser utilizados mediante a identificação da finalidade de pagamento, conforme as hipóteses previstas neste CONTRATO.

168 - Os recursos do Grupo serão obrigatoriamente depositados em conta vinculada, em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, e os mesmos deverão ser aplicados de acordo com o disposto no § 2º do art. 6º da Circular Bacen nº 3.432/09.

- I. As importâncias recebidas de CONSORCIADOS, até que sejam utilizadas nas finalidades a que se destinam, conforme previstas neste CONTRATO, serão aplicadas financeiramente

com os recursos do fundo comum, revertendo-se o respectivo produto a este próprio fundo.

- II. A ADMINISTRADORA deverá efetuar o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos Grupos de Consórcio, inclusive os depósitos bancários, com vistas à conciliação dos recebimentos globais para a identificação analítica por Grupo de Consórcio e por CONSORCIADO CONTEMPLADO cujos recursos relativos ao crédito estejam aplicados financeiramente.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - AGO

169 - A Assembleia Geral Ordinária será realizada na periodicidade prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO ou na periodicidade definida na AGO de constituição do Grupo e destina-se:

- I. À contemplação dos Consorciados, na forma contratual;
- II. À apreciação dos cancelamentos de Contemplação do Consorciado que se tornar inadimplente;
- III. Ao atendimento e à prestação de informações aos Consorciados, obrigando-se a ADMINISTRADORA a manter o CONSORCIADO informado de todas as operações financeiras e da distribuição de créditos relacionados com o respectivo Grupo de Consórcio.

170 - A AGO será realizada em uma única convocação, mensalmente, em local, dia e hora estabelecidos pela ADMINISTRADORA, informados ao CONSORCIADO através de calendário, instrumento ou qualquer meio destinado a esse fim, podendo ainda a ADMINISTRADORA representar os CONSORCIADOS ausentes, conforme previsto na Cláusula 18 deste Contrato.

171 - A Assembleia de Constituição do Grupo de Consórcio ocorrerá na mesma data da primeira Assembleia Geral Ordinária.

172 - Na primeira AGO do Grupo, a ADMINISTRADORA deverá:

- I. Comprovar a existência de recursos suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do Grupo;
- II. Promover a eleição de até 3 (três) CONSORCIADOS como representantes do Grupo, com mandato não remunerado, não podendo concorrer à eleição funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão da ADMINISTRADORA ou das empresas a ela ligadas;
- III. Fornecer todas as informações necessárias para que os CONSORCIADOS possam decidir quanto à modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos coletados, bem como sobre a necessidade ou não de conta individualizada para o Grupo;
- IV. Registrar na ata o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa contratada e, quando houver mudança, anotar na ata da Assembleia seguinte ao evento os dados relativos ao novo auditor.

173 - O CONSORCIADO pode retirar-se do Grupo em decorrência da não observância pela ADMINISTRADORA do disposto na Cláusula 172, desde que não tenha concorrido à contemplação, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

174 - A ADMINISTRADORA colocará à disposição dos CONSORCIADOS a relação atualizada dos nomes e endereços dos participantes do Grupo, cuja cópia será fornecida quando for solicitada, bem como do termo de discordância do CONSORCIADO quanto à divulgação de seus dados.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - AGE

175 - Compete à Assembleia Geral Extraordinária dos CONSORCIADOS, por proposta do Grupo ou

da ADMINISTRADORA, deliberar sobre:

- I. Substituição da ADMINISTRADORA por outra Administradora, com comunicação da decisão ao Banco Central do Brasil;
- II. Fusão do Grupo de Consórcio a outro grupo administrado pela ADMINISTRADORA;
- III. Ampliação do prazo de duração do Grupo, com suspensão ou não de pagamento de prestações por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os CONSORCIADOS, ou de outros eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações;
- IV. Dissolução do Grupo:
 - a) Na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas à administração do Grupo de Consórcio ou das disposições constantes neste Contrato;
 - b) No caso de exclusão de CONSORCIADO em número que comprometa a contemplação dos participantes no prazo estabelecido neste Contrato;
- V. A escolha de um novo índice econômico caso o que tenha sido adotado ficar extinto, ou deixar de ser publicado, e não for oficialmente substituído;
- VI. Quaisquer outras matérias de interesse do Grupo, desde que não colidam com os normativos vigentes e com as regras deste Contrato.

176 – Nas deliberações a respeito dos assuntos de que trata a Cláusula 175, incisos IV e V, só serão computados os votos dos Consorciados ativos não contemplados, excetuado o participante inadimplente e o excluído;

177 – A ADMINISTRADORA deve convocar Assembleia Geral Extraordinária, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do conhecimento da ausência de publicação ou da extinção do índice utilizado para atualização do preço do bem referenciado na Proposta de Participação.

178 – A AGE também deve ser convocada pela ADMINISTRADORA, que se obriga a fazê-la no mesmo prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CONSORCIADOS do GRUPO, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à AGO.

179 – A convocação da AGE deve ser feita mediante envio a todos os participantes do Grupo de carta, com aviso de recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, com até 8 (oito) dias úteis de antecedência da sua realização, devendo dela constar, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

- I. O prazo de que trata esta Cláusula será contado incluindo-se o dia da realização da Assembleia e excluindo-se o dia da expedição da carta, telegrama ou correspondência eletrônica.

180 – Na AGE, os procuradores ou representantes legais dos CONSORCIADOS deverão ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação, e a ADMINISTRADORA somente poderá representar o CONSORCIADO se este lhe outorgar poderes específicos para o evento, nos termos da Cláusula 19.

181 – No caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, o interventor ou liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, poderá convocar AGE para deliberar sobre:

- I. Rescisão do contrato de prestação de serviços celebrado com a ADMINISTRADORA, podendo ainda, apresentar as condições para nomear e contratar nova Administradora, desde que esta satisfaça os requisitos legais e regulamentares; e
- II. Proposta de composição entre os Grupos de Consórcio, remanejamento de cotas, dilação ou redução do prazo e de número de participantes, revisão do valor de prestação e de outras condições, inclusive indicação de outro Bem de referência do Contrato e rateio de eventuais

prejuízos causados pela ADMINISTRADORA sob intervenção ou liquidação.

182 – A deliberação tomada pelo Grupo de Consórcio, constante na Cláusula supra, será submetida à apreciação do Banco Central do Brasil.

VOTAÇÃO NAS ASSEMBLEIAS GERAIS

183 – Cada cota de participação no Grupo de Consórcio dará direito a um voto, podendo votar o CONSORCIADO que esteja em dia com o pagamento das suas prestações, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

184 – As Assembleias se instalam com qualquer número de CONSORCIADOS do Grupo de Consórcio, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos presentes, não se computando os votos em branco.

185 – Consideram-se presentes os Consorciados que, atendendo as condições de que trata a Cláusula 183, enviarem seus votos por carta, com aviso de recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, desde que esses votos sejam recebidos pela ADMINISTRADORA até o último dia útil que anteceder o dia da realização da AGE.

DISSOLUÇÃO DO GRUPO DE CONSÓRCIO

186 - Deliberada na AGE a dissolução do Grupo de Consórcio, se o Grupo de Consórcio for dissolvido pelas razões mencionadas no inciso IV da Cláusula 175, as contribuições vincendas a serem pagas pelos CONSORCIADOS CONTEMPLADOS nas respectivas datas de vencimento, excluída a parcela referente ao Fundo de Reserva, serão atualizadas de acordo com preço do Bem, reajustado conforme previsto neste contrato, na Cláusula 14.

- I. Pelo motivo citado no art. 35, inciso IV, alínea "c" da Carta-Circular 3432 de 03/02/2009 do Banco Central, deve ser aplicado o procedimento previsto no art. 24, caput e inciso I da mesma Carta-Circular.

ENCERRAMENTO DO GRUPO DE CONSÓRCIO

187 – Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última Assembleia de contemplação do Grupo de Consórcio, a ADMINISTRADORA deverá comunicar:

- I. Aos CONSORCIADOS que não tenham utilizado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;
- II. Aos PARTICIPANTES EXCLUÍDOS que não tenham utilizado ou resgatado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie.
- III. Aos CONSORCIADOS ativos, que estão à disposição para devolução em espécie, os saldos remanescentes no Fundo Comum e, se for o caso, no Fundo de Reserva, rateados proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.

188 – O encerramento contábil do Grupo de Consórcio ocorrerá no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data da realização da última assembleia de contemplação e desde que decorridos, no mínimo 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a Cláusula 187, ocasião em que se deve proceder a definitiva prestação de contas do Grupo, transferindo-se à ADMINISTRADORA:

- I. As disponibilidades remanescentes dos respectivos CONSORCIADOS e participantes excluídos;
- II. Os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

189 – Previamente ao encerramento do Grupo, a ADMINISTRADORA realizará depósito dos valores

remanescentes ainda não devolvidos aos CONSORCIADOS e participantes excluídos, nas respectivas contas de depósito à vista ou de poupança informadas na Proposta de Participação se o CONSORCIADO as possuir, comunicando-se a realização do depósito, mantida a documentação comprobatória dos procedimentos adotados.

190 – Para os fins do disposto na Cláusula 189, o CONSORCIADO expressamente autoriza a ADMINISTRADORA a efetuar o depósito na respectiva conta de depósitos à vista ou de poupança, de sua titularidade, informada por ocasião da adesão ao Grupo.

191 – São considerados recursos não procurados:

- I. Os créditos de que tratam a Cláusula 187, que forem apurados na data do encerramento contábil, após transcorrido, sem qualquer manifestação dos interessados, o prazo de 30 (trinta) dias previsto na Cláusula 188;
- II. As disponibilidades financeiras que remanescerem após transcorridos 120 (cento e vinte) dias da recuperação, de que trata a Cláusula 188.

192 – Os valores transferidos à ADMINISTRADORA, a título de recursos não procurados por CONSORCIADOS e PARTICIPANTES EXCLUÍDOS, devem ser relacionados de forma individualizada, contendo, no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, números do Grupo e da Cota e o endereço do beneficiário.

193 – Os valores transferidos à ADMINISTRADORA serão remunerados na forma da regulamentação vigente aplicável aos recursos de Grupo de Consórcio em andamento, prevista neste Contrato.

194 – Os valores pendentes de recebimento, uma vez recuperados, serão rateados proporcionalmente entre os respectivos beneficiários, devendo a ADMINISTRADORA, até 30 (trinta) dias após o seu recebimento, comunicar-lhes que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

195 – Após o encerramento contábil do Grupo, com relação aos recursos pendentes de recebimento de CONSORCIADOS INADIMPLENTES, esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, a ADMINISTRADORA deve lançar os valores não recebidos como prejuízo do Grupo.

196 – Os recursos não procurados, independentemente de sua origem, serão contabilizados em conta específica. Sobre o saldo dos recursos não procurados, atualizado monetariamente, observadas as disposições contratuais e depois de efetivada a comunicação prevista na Cláusula 188, será aplicado Taxa de Permanência de até 10% (dez) por cento, a cada período de 30 (trinta) dias, extinguindo-se nos casos de valores inferiores a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

197 – No período compreendido entre a realização da última Assembleia de Contemplação e o encerramento contábil do Grupo de Consórcio, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, é vedada a transferência do respectivo Grupo de Consórcio, bem como dos seus recursos, para outra Administradora de Consórcios.

198 – A cessão de dívida relativa a recursos não procurados pressupõe a obtenção prévia de autorização dos CONSORCIADOS, vedada a sua transferência à empresa não integrante do Sistema de Consórcios.

199 – A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO deverá providenciar o pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar do comparecimento do CONSORCIADO com direito a recursos não procurados.

200 – Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ou do excluído contra o Grupo de Consórcio ou a ADMINISTRADORA, e destes contra aqueles, a contar da data da definitiva prestação de contas do Grupo.

SEGURO DE VIDA EM GRUPO – PRESTAMISTA

201 – A ADMINISTRADORA contratará SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA, de Seguradora idônea, na qualidade de estipulante, com o objetivo de, em caso de morte ou invalidez permanente ou total do CONSORCIADO ATIVO, garantir uma indenização correspondente à quitação do SALDO DEVEDOR ao GRUPO DE CONSÓRCIO, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada e as disposições abaixo:

- I. O prêmio do seguro será pago pelo CONSORCIADO ATIVO juntamente com a PRESTAÇÃO, incidindo sobre o VALOR DO BEM, acrescido das taxas de administração e fundo de reserva;
- II. Todo CONSORCIADO ATIVO enquadrado nas condições estabelecidas e aceito pela Seguradora, na data da assinatura da Proposta de Participação a Grupo de Consórcios, participará da apólice de SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA, cuja cobertura terá início a partir das 24 (vinte e quatro) horas do dia em que ocorrer a 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO GRUPO DE CONSÓRCIO realizada após o pagamento do referido prêmio;
- III. O seguro de vida somente poderá ser contratado se o CONSORCIADO estiver em perfeitas condições de saúde, não possuir doença preexistente.
- IV. O CONSORCIADO somente terá direito ao seguro de vida se, quando da ocorrência do sinistro, estiver em dia com suas obrigações junto ao GRUPO DE CONSÓRCIO.
- V. No caso de falecimento do CONSORCIADO ATIVO coberto pelo SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA, o 1º (primeiro) beneficiado será a ADMINISTRADORA, na qualidade de representante do Grupo de Consórcio, até o limite do SALDO DEVEDOR do contrato;
- VI. Se houver diferença da indenização referente ao SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA, após a quitação total do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO, o restante deverá ser imediatamente entregue aos seus beneficiários legais;
- VII. Em se tratando de CONSORCIADO ATIVO não contemplado, a quitação do SALDO DEVEDOR em decorrência da indenização não implicará em CONTEMPLAÇÃO, que continuará sujeita às regras contidas neste CONTRATO;
- VIII. No caso de CONSORCIADO ATIVO contemplado, após a quitação total do SALDO DEVEDOR, a ADMINISTRADORA procederá à liberação do BEM da alienação fiduciária ou hipoteca se for o caso;
- IX. A apólice contratada com Seguradora, onde a ADMINISTRADORA figurará como Estipulante, terá vigência anual, sendo que na sua renovação poderá ocorrer alteração no percentual do prêmio a ser recolhido mensalmente pelo CONSORCIADO e indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;
- X. Independentemente do número de cotas do CONSORCIADO, a indenização ficará limitada ao montante previsto na apólice vigente à época do sinistro;

DISPOSIÇÕES GERAIS

202 - É facultada à ADMINISTRADORA a contratação de seguro de quebra de garantia, no qual terá por objetivo garantir ao GRUPO, a cobertura das prestações em atraso, em consequência da inadimplência de seus devedores (CONSORCIADOS DE POSSE DO BEM), respeitadas às condições previstas na apólice vigente para o grupo.

203 – A ADMINISTRADORA pagará ao CONSORCIADO, em face da descontinuidade de prestação total de seus serviços, objeto deste CONTRATO, e a título de penalidade por quebra contratual nos termos do art. 10, § 5º da Lei n. 11.795/2008, importância equivalente ao estabelecido na Cláusula

56, calculado sobre o valor pago pelo CONSORCIADO referente ao FUNDO COMUM, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E FUNDO DE RESERVA, se houver.

204 – O CONSORCIADO, tanto o ATIVO quanto o EXCLUÍDO, fica obrigado a manter atualizadas as suas informações cadastrais perante à ADMINISTRADORA, especialmente as que se referem a endereço, número de telefone e dados bancários para depósitos.

205 – Os casos omissos neste CONTRATO, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados posteriormente pela ASSEMBLEIA GERAL DOS CONSORCIADOS. Nos demais casos, será aplicado subsidiariamente o disposto na Lei nº 11.795/2008 e na Circular Bacen 3.432/2009, as quais dispõem sobre a constituição e o funcionamento de Grupos de Consórcio.

206 – O presente **CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO REFERENCIADO EM BEM IMÓVEL** encontra-se devidamente registrado sob o microfilme número 452.498 em 15/01/2016 no Cartório de Títulos e Documentos localizado a Av. XV de Novembro, 331, Centro, Maringá, Paraná.

207 – Fica eleito o foro da COMARCA DE MARINGÁ ou, alternativamente, o foro do local da constituição do Grupo de Consórcios, para dirimir quaisquer dúvidas e conflitos decorrentes das disposições contidas neste contrato.

Maringá, 07 de janeiro de 2016.

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO SICOOB PARANÁ LTDA.

ELENICE DA ROCHA SOARES PELISSON
DIRETORA ADMINISTRATIVA

ANEXO I CHECK LIST PÓS CONTEMPLAÇÃO

A liberação do crédito está condicionada à apresentação dos documentos listados abaixo.

DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS – DO CONSORCIADO

Consoiciado Pessoa Física:

- ✓ Ficha Cadastral, preenchida e assinada.
- ✓ Proposta de adesão aos seguro de Vida e DFI – preenchida e assinada.
- ✓ Cópia autenticada e legível do RG e CPF - inclusive do cônjuge, se for o caso.
- ✓ Cópia legível do comprovante de residência¹ atual (últimos 60 dias).
- ✓ Cópia autenticada da certidão de Registro Civil².
- ✓ Cópia do comprovante de renda³ atualizado.
- ✓ Procuração e cópia autenticada dos documentos pessoais do procurador, inclusive certidão de registro civil, se for o caso.

¹ São aceitos como comprovantes de residência:

- Contas de Água, Energia, Telefone fixo, TV por assinatura, Correspondência Bancária, Fatura de Cartão de Crédito, Fatura de Condomínio, Gás, IPTU do ano de exercício e Extrato do FGTS.

² São certidões de registro civil:

Solteiros: Certidão de Nascimento e Declaração Negativa ou Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

Casados: Certidão de Casamento

- Para casamentos realizados sob o Regime de Separação de Bens, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da Certidão do seu registro, feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, exceto aqueles casamentos realizados neste Regime, por força de Lei.
- Para os casamentos realizados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens até o dia 26/12/1977 e sob o Regime de Comunhão Universal de Bens após 26/12/1977, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da Certidão do seu registro, feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
- Para os casamentos realizados no exterior, apresentar certidão de casamento acompanhada de sua tradução feita por tradutor juramentado.

Viúvos: Certidão de Casamento com anotação do óbito do cônjuge e Declaração Negativa ou Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

Divorciado ou Separado Judicialmente: Certidão de Casamento com averbação do divórcio ou da separação judicial e Declaração Negativa ou Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

União Estável: Certidão de Nascimento ou Casamento com anotação do óbito do cônjuge ou com averbação do divórcio ou da separação judicial (conforme o caso) e Declaração Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

³ São aceitos como comprovantes de renda Pessoa Física:

• **Assalariado**

- Cópia autenticada da carteira de trabalho (obrigatório enviar cópia das páginas: foto, qualificação civil, contrato de trabalho e última alteração salarial);
- Holerite de pagamento (dos últimos 3 meses);
- Cópia da declaração de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal;
- Extratos bancários dos últimos 6 (seis) meses.

Obs.: Consorciado deverá comprovar tempo de registro mínimo de 12 (doze) meses;

• **Aposentado**

- Cópia do cartão de benefício (obrigatório);
- 03 (três) últimos extratos do INSS; **ou**
- Cópia do extrato bancário dos últimos 6 (seis) meses;
- Cópia da declaração de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal;

• **Profissionais Liberais**

- Cópia autenticada da carteira funcional (ex. OAB, CRM, CRO, etc.) – obrigatório;
- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal;
- Cópia da declaração anterior de Imposto de Renda, com recibo de entrega na Receita Federal.
- Extratos bancários dos últimos 6 (seis) meses.

• **Autônomos**

- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal;
- Cópia da declaração anterior de Imposto de Renda, com recibo de entrega na Receita Federal.
- Cópia autenticada do Contrato de Prestação de Serviços (com reconhecimento de firma do contratante e contratado); **e**
- Extratos bancários dos últimos 6 (seis) meses; **ou**
- Declaração da empresa em que presta serviços em papel timbrado, com CNPJ e firma reconhecida da assinatura do representante legal (necessário comprovar a atribuição do representante legal, ex. contrato social); **e**
- Extratos bancários dos últimos 6 (seis) meses.

• **Locador de Imóveis**

- Cópia do IPTU pago do ano corrente em nome do Consorciado – obrigatório;
- Cópia autenticada do Contrato de locação (obrigatório, e com reconhecimento de firma do locador e locatário);
- Extratos bancários dos últimos 06 (seis) meses;
- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal;
- Cópia da declaração anterior de Imposto de Renda, com recibo de entrega na Receita Federal.

• Produtor Rural

- Requerimento de Micro Empresário ou Cadastro de Produtor Rural (obrigatório);
- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo de entrega na Receita Federal;
- Cópia da declaração anterior de Imposto de Renda, com recibo de entrega na Receita Federal; **ou**
- Nota Fiscal de Produtor Rural de venda do produto dos últimos 12 (doze) meses; **ou**
- Nota Fiscal de Produtor Rural de venda dos últimos 03 meses – quando for produção mensal; **ou**
- Extratos bancários dos últimos 6 (seis) meses; **ou**
- Extrato da Cooperativa com o valor de venda dos últimos 12 (doze) meses dos produtos comercializados pelo garantido;

• Sócio ou acionista

- Cópia do contrato Social e sua última alteração – obrigatório;
- Relação de faturamento mensal dos 12 (doze) últimos meses, com assinatura do contador com o nº do CRC bem como do representante legal;
- Extratos bancários dos últimos 6 (seis) meses;
- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal;
- Pró-labore.

• Microempreendedor Individual

- Requerimento do empresário (original e alteração).
- Declaração do Simples Nacional, com extrato de faturamento expedido pelo contador com os rendimentos dos últimos 12 (doze) meses da empresa, com assinatura e reconhecimento de firma do representante legal;
 - A empresa deverá ter no mínimo 01 (um) ano de atividade.

Consoiciado Pessoa Jurídica:

- ✓ Ficha Cadastral (sócios e cônjuges), preenchida e assinada.
- ✓ Proposta de adesão aos seguros MIP e DFI – preenchida e assinada.
- ✓ Cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social e alterações posteriores e Ata da Assembleia relativas a nomeação da Diretoria com poderes em vigor, devidamente registradas no órgão competente.
- ✓ Declaração indicando a forma de representação da empresa e quais representantes assinarão o contrato.
- ✓ Cartão do CNPJ.
- ✓ Procuração com prazo de validade, se for o caso.
- ✓ Cópia autenticada e legível do RG e CPF de todos os sócios (inclusive dos cônjuges, se for o caso).

Comprovação de Renda/Faturamento:

- ✓ Cópia do Balancete acumulado, se transcorrido mais de 3 (três) meses de fechamento do último balanço;
- ✓ Demonstrativo do Resultado do Exercício acumulado (assinado pelo contador e pelo representante legal);
- ✓ Cópia da declaração de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal;

- ✓ Relação de faturamento líquido mensal dos 12 (doze) últimos meses, com assinatura do contador com o nº do CRC bem como do representante legal.

*****Para empresas com Escrituração Fiscal Digital - Sped – ECF- deverão encaminhar: Recibo de entrega e as páginas referentes a DRE e Balanço Patrimonial.**

DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS – DO IMÓVEL

- ✓ Matrícula do Imóvel atualizada, com Certidão Negativa de Ônus, Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias.
- ✓ Cópia autenticada do carnê do Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU (folha contendo os dados do imóvel), do ano vigente.
- ✓ ITR – Imposto Territorial Rural, caso o imóvel escolhido esteja localizado fora da área urbana.

DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS PARA ANÁLISE JURÍDICA E FORMALIZAÇÃO DE CONTRATO

QUANDO SE TRATAR DE OPERAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS E CERTIDÕES:

Certidões do Imóvel:

- ✓ Inteiro Teor da Matrícula do imóvel.
- ✓ Certidão de Ônus reais.
- ✓ Certidão de Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias.
- ✓ Certidão da Fazenda Pública Municipal.
- ✓ Quando se tratar de terreno localizado em condomínio, apresentar Declaração Negativa de Débitos Condominiais, assinada pelo síndico e com firma reconhecida, com cópia da sua Ata de Eleição, devidamente registrada.

Certidões do Consorciado Pessoa Física (do domicílio do imóvel e do domicílio pessoal):

- ✓ Certidão de Registro Civil atualizada.
- ✓ Certidão da Justiça Federal.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União.
- ✓ Certidão de Feitos Trabalhistas – CNAT.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

Certidões do Consorciado Pessoa Jurídica (do domicílio do imóvel e do domicílio da sede da empresa):

- ✓ Certidão da Junta Comercial Atualizada.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND).
- ✓ Certidão Negativa de Débito do INSS – CND/INSS.
- ✓ Certidão de Regularidade de Situação do FGTS – CRF.
- ✓ Certidão da Justiça Federal.
- ✓ Certidão de Feitos Trabalhistas – CNAT.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

Documentos e certidões do Vendedor Pessoa Física (do domicílio do imóvel e do domicílio pessoal):

- ✓ Cópia autenticada e legível do RG e CPF.
- ✓ Cópia autenticada e legível do comprovante de residência atual (últimos 60 dias).
- ✓ Certidão de Registro Civil atualizada.
- ✓ Certidão dos Distribuidores Cíveis da comarca de domicílio do(s) vendedor(es) e da comarca do imóvel.
- ✓ Certidão de Executivos Fiscais Municipais da comarca de domicílio do(s) vendedor(es) e da comarca do imóvel.
- ✓ Certidão da Justiça Federal do Estado da comarca de domicílio do(s) vendedor(es) e da comarca do imóvel.
- ✓ Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União.
- ✓ Certidão Negativa de Ações Trabalhistas – CNAT.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- ✓ Certidão da Fazenda Pública Estadual.
- ✓ Certidão da Fazenda Pública Municipal.
- ✓ Certidão Explicativa dos processos, caso alguma certidão acima tenha saído positiva.

Documentos e Certidões do Vendedor Pessoa Jurídica (do domicílio do imóvel e do domicílio da sede da empresa):

- ✓ Cópia autenticada do Contrato Social/Estatuto Social e alterações posteriores, devidamente registradas no órgão competente.
- ✓ Declaração indicando a forma de representação da empresa e quais representantes assinarão o contrato.
- ✓ Cópia autenticada do cartão do CNPJ.
- ✓ Certidão Simplificada da Junta Comercial.
- ✓ Certidão dos Distribuidores Cíveis da comarca de domicílio do(s) vendedor(es) e da comarca do imóvel.
- ✓ Certidão de Executivos Fiscais Municipais da comarca de domicílio do(s) vendedor(es) e da comarca do imóvel.
- ✓ Certidão da Justiça Federal do Estado da comarca de domicílio do(s) vendedor(es) e da comarca do imóvel.
- ✓ Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Previdenciários, com relação à empresa – CND INSS.
- ✓ Certidão de Regularidade perante o FGTS.
- ✓ Certidão Negativa de Ações Trabalhistas – CNAT.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- ✓ Certidão da Fazenda Pública Estadual.
- ✓ Certidão da Fazenda Pública Municipal.
- ✓ Certidão Explicativa dos processos, caso alguma certidão acima tenha saído positiva.

QUANDO SE TRATAR DE OPERAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

- ✓ Planta do Imóvel.
- ✓ Memorial Descritivo da área, feito por engenheiro legalizado no INCRA.
- ✓ CCIR – Cadastro de Contribuinte de Imóvel Rural, do ano vigente.
- ✓ Certidão Negativa de ITR.

QUANDO SE TRATAR DE OPERAÇÃO COM USO DO FGTS, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

No caso de utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, tanto o imóvel quanto o consorciado devem se enquadrar nas normas vigentes do FUNDO.

A utilização dos recursos do FGTS se sujeita às condições estabelecidas pela Caixa Econômica Federal através da Circular nº 249 de 15/05/2002 – Manual do FGTS.

É de inteira **responsabilidade do CONSORCIADO** verificar o seu enquadramento nas normas da Caixa Econômica Federal, bem como o procedimento para a operação deste processo, o que pode ser feito em qualquer agência da Caixa Econômica Federal ou pelo site www.caixa.gov.br.

- ✓ Se o consorciado e/ou seu cônjuge ou companheiro forem isentos da apresentação de Declaração de Imposto de Renda, deverão ser apresentadas declarações nesse sentido, com firma reconhecida da(s) assinatura(s).
- ✓ Extrato atualizado da conta do FGTS, fornecido diretamente por qualquer agência da Caixa Econômica Federal ou disponibilizado eletronicamente, via internet.
- ✓ Autorização para movimentação de conta vinculada do FGTS – aquisição moradia.
- ✓ Cópia autenticada da CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social (folhas referentes ao contrato de trabalho, número e série, qualificação do trabalhador, data de opção), para comprovar tempo de serviço sobre o regime do FGTS superior a 3 (três).
- ✓ Cópia autenticada da CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social das seguintes folhas: foto e número da carteira, qualificação civil, contratos de trabalho dos últimos 6 meses, primeira e última opção de FGTS.
- ✓ Compromisso de Compra e Venda ou preencher o formulário “Opção de Venda e Compra”.

QUANDO SE TRATAR DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO EM NOME DO VENDEDOR, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

- ✓ Em caso de quitação de saldo devedor originário de financiamento com outra instituição financeira, o mesmo deverá encaminhar:
 - Carta informando o saldo devedor e sua validade, para efeitos de quitação;
 - Cópia do Contrato de Financiamento;
 - Nome, telefone e e-mail do anuente;
 - Cópia simples da procuração e qualificação dos representantes legais da Instituição, que comparecerão assinando o contrato na qualidade de Interveniente Quitante.
- ✓ Declaração de Quebra de Sigilo Bancário, para os casos de processos de interveniente quitante, com saldo de financiamento ativo do proprietário atual.

QUANDO SE TRATAR DE QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DE MESMA TITULARIDADE DO CONSORCIADO, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

- ✓ Cópia autenticada do contrato de financiamento/escritura em nome do(s) consorciado(s), devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
- ✓ Em caso de quitação de saldo devedor originário de financiamento com outra instituição financeira, o mesmo deverá encaminhar:
 - Carta informando o saldo devedor e sua validade, para efeitos de quitação;
 - Nome, telefone e e-mail do anuente;
 - Cópia simples da procuração e qualificação dos representantes legais da Instituição, que comparecerão assinando o contrato na qualidade de Interveniente Quitante.

- ✓ Declaração de Quebra de Sigilo Bancário, para os casos de processos de interveniente quitante, com saldo de financiamento ativo do proprietário atual.
- ✓ Todas as certidões solicitadas para o vendedor, no item “aquisição de imóvel urbano”, mas em nome do consorciado e cônjuge, se for o caso.

QUANDO SE TRATAR DE CONSTRUÇÃO OU REFORMA DE IMÓVEL URBANO, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

Para construção e reforma, é necessário contratar um engenheiro para elaborar o projeto e o cronograma físico-financeiro da obra.

O valor liberado do crédito para reforma é limitado a 50% do valor da avaliação do imóvel.

Documentos a serem apresentados:

- ✓ Todas as certidões solicitadas para o vendedor, no item “aquisição de imóvel urbano”, mas em nome do consorciado e cônjuge, se for o caso.
- ✓ Todos os documentos inerentes ao imóvel, no item “certidões do imóvel”.
- ✓ Planta (projeto) do imóvel devidamente aprovada pelos Poderes Públicos.
- ✓ Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART da execução da obra.
- ✓ Alvará de Construção.
- ✓ Memorial Descritivo.
- ✓ Cronograma físico-financeiro da obra, devidamente assinado pelo Engenheiro responsável.

No caso da compra e venda estar sendo realizada com menos de 2 anos da última operação, serão solicitados todos os documentos e certidões dos vendedores antecessores.

Para Fiador, Cônjuge e/ou Coobrigado:

- ✓ Respeitar os mesmos critérios do CONSORCIADO.

IMPORTANTE: OUTROS DOCUMENTOS E CERTIDÕES PODERÃO SER SOLICITADOS EM DECORRÊNCIA DE ALTERAÇÃO NA LEGISLAÇÃO OU REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA OU SEMPRE QUE A ADMINISTRADORA JULGUE NECESSÁRIO, EM DEFESA DOS INTERESSES DO GRUPO E PARA GARANTIR A INEXISTÊNCIA DE QUALQUER ÔNUS QUE IMPEÇA A LIVRE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.

EMISSÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Mediante aprovação das etapas anteriores, a ADMINISTRADORA emitirá o documento Instrumento Particular com Alienação Fiduciária em garantia em favor da ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO SICOOB PARANÁ LTDA., que deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente (onde está matriculado o imóvel), sendo o CONSORCIADO responsável pelo ato e pelo pagamento das despesas correspondentes para esse fim.

REALIZAÇÃO DO PAGAMENTO

A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO SICOOB PARANÁ LTDA., somente efetuará o crédito na conta do vendedor, consorciado ou instituição financeira (conforme o caso), após receber o Instrumento Particular com Alienação Fiduciária em favor da ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO SICOOB PARANÁ LTDA., devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como matrícula atualizada constando o registro da alienação.